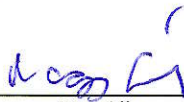


KOPASZI GÁT ZRT.
RÖVIDÍTETT, KONSZOLIDÁLT, NEM AUDITÁLT KÖZBENSŐ PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
a 2026. június 30-ával végződő hat hónapos időszakra
az Európai Unió által befogadott IAS 34
Közbenső pénzügyi beszámolás standarddal összhangban

Budapest, 2026. szeptember 29.



Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató

Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató

TARTALOMJEGYZÉK

Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás.....	1
Konszolidált eredménykimutatás.....	2
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás.....	3
Konszolidált saját tőke változásainak kimutatása.....	4
Konszolidált Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás.....	5
1. Általános tájékoztatás.....	6
2. Számviteli politika összefoglalása.....	7
3. Telkek.....	13
4. Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések.....	13
5. Befektetési célú ingatlanok.....	13
6. A valós érték meghatározására alkalmazott módszerek.....	16
7. Készletek.....	21
8. Vevő- és lízingkövetelések.....	21
9. Adókövetelések.....	22
10. Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek.....	22
11. Adott előlegek.....	22
12. Egyéb követelések.....	22
13. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek.....	22
14. Kötvénykötelezettség.....	23
15. Hitelek és kölcsönök.....	23
16. Rövid lejáratú bankhitelek.....	25
17. Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek.....	26
18. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	26
19. Céltartalékok.....	27
20. Szállítók.....	27
21. Adófizetési kötelezettségek.....	27
22. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek.....	27
23. Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel.....	28
24. Nettó bérleti díj.....	28
25. Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek.....	28
26. Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége.....	28
27. Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek.....	29
28. Szállodai szolgáltatások eredménye.....	29
29. Adminisztrációs költségek.....	29
30. Pénzügyi eredmény.....	29
31. Nyereségadók.....	30
32. Tranzakciók kapcsolt felekkel.....	30
33. Kockázatok kezelése.....	30
34. A Csoport által indított peres, illetve nem peres eljárások.....	32
35. Mérlegfordulónap utáni események.....	32
36. Felelősségvállaló nyilatkozat.....	32
37. A rövidített konszolidált közbenső pénzügyi kimutatások jóváhagyása.....	32

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZETRE VONATKOZÓ KIMUTATÁS
A 2026. JÚNIUS 30.-ÁVAL VÉGZŐDŐ HAT HÓNAPOS IDŐSZAKRA
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2026. június 30.	2025. december 31.
Immateriális javak		4 656	8 857
Telkek	3	16 175 000	16 175 000
Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések	4	43 117 113	39 658 427
Befektetési célú ingatlanok	5	143 374 850	141 217 318
Halasztott adó követelés	31	1 222 557	738 542
Befektetett eszközök összesen		203 894 176	197 798 144
Készletek	7	328 966 900	519 084 926
Vevő- és lízingkövetelések	8	1 248 029	948 381
Adókövetelések	9	1 410 174	1 385 275
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	10	213 722	285 851
Adott előlegek	11	264 225	20 988
Egyéb követelések	12	23 742 781	25 748 469
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	13	269 250 468	246 128 521
Forgóeszközök		625 096 299	793 602 411
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		828 990 475	991 400 555
Jegyzett tőke		4 220 000	4 220 000
Tőketartalék		23 082 320	23 082 320
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet		160 670	-1 563 341
Átértékelési tartalék		17 697 844	21 832 173
Eredménytartalék		141 615 870	131 464 030
Adózott eredmény		80 196 322	4 971 010
SAJÁT TŐKE		266 973 026	184 006 192
Hosszú lejáratú kötvénykötelezettségek	14	85 676 868	91 017 477
Hitelek és kölcsönök	15	96 091 102	60 705 554
Halasztott adókötelezettség	31	3 810 375	3 233 082
Céltartalékok	19	3 277 549	-
Bérlők kauciója		1 298 230	1 106 057
Egyéb kötelezettségek	18	2 241 791	2 316 000
Hosszú lejáratú kötelezettségek		192 395 915	158 378 170
Rövid lejáratú kötvénykötelezettségek	14	11 606 951	-
Hitelek és kölcsönök	15, 16	2 508 544	20 979 028
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	17	332 571 173	608 170 154
Céltartalékok	19	-	-
Szállítók	20	4 272 726	15 653 555
Adófizetési kötelezettségek	21	15 799 285	533 092
Egyéb kötelezettségek	22	2 862 855	3 680 364
Rövid lejáratú kötelezettségek		369 621 534	649 016 193
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		562 017 449	807 394 363
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		828 990 475	991 400 555

8

Konszolidált eredménykimutatás

	Jegyzet	A 2026. június 30- ával végződő hat hónapos időszak	A 2025. június 30- ával végződő hat hónapos időszak
Bérleti díj bevétel	23, 24	3 788 925	3 298 737
Szolgáltatási díj bevétel	23, 24	2 091 398	1 486 637
Bérlemények egyedi kialakítási díja	23, 24	47 970	287 003
Szolgáltatási díjak költsége	24, 25	-2 220 860	-1 681 842
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	24, 25	-118 009	-287 003
Nettó bérleti díj		3 589 424	3 103 532
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	23, 26	350 035 281	6 084 851
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	26	-261 426 488	-3 045 058
Átadott Infrastruktúra-fejlesztés bekerülési értéke	26	-	-4 443
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	26, 27	-3 855 089	100 615
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége/(vesztesége)		84 753 704	3 135 965
Szállodai szolgáltatások bevételei	28	3 722 183	3 012 353
Szállodai szolgáltatások közvetlen költségei	28	-2 452 170	-2 002 510
Szállodai szolgáltatások eredménye	28	1 270 013	1 009 843
Adminisztrációs költség	29	-2 511 312	-1 923 148
Értékcsökkenés és amortizáció	4	-601 095	-524 887
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	5, 6	-540 657	-248 617
Marketing költség		-44 611	-186 209
Működési nyereség/(veszteség)		85 915 466	4 366 479
Pénzügyi bevétel	30	15 165 934	6 132 696
Pénzügyi ráfordítás	30	-5 144 138	-4 215 242
Pénzügyi nyereség/(veszteség)		10 021 796	1 917 454
Adózás előtti eredmény		95 937 262	6 283 932
Jövedelemadók	31	-15 740 940	-1 019 585
Adózott eredmény		80 196 322	5 264 347

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ HAT HÓNAPOS IDŐSZAKRA
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás

	Jegyzet	A 2026. június 30- ával végződő hat hónapos időszak	A 2025. június 30- ával végződő hat hónapos időszak
Adózott eredmény		80 196 322	5 264 347
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet		2 344 069	-466 571
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban elszámolható egyéb átfogó jövedelem		2 344 069	-466 571
Telkek valós érték változása	3	-	2 439 227
Telkek valós érték változásának halasztott adó hatása		-	33 966
Épületek valós érték változása	4	468 617	489 894
Épületek valós érték változás halasztott adó hatása		-42 175	-44 090
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban nem elszámolható egyéb átfogó jövedelem		426 442	2 918 997
Az időszak összes átfogó jövedelme		82 966 833	7 716 773

A

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAINAK
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ HAT HONAPOS IDŐSZAKRA
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Konszolidált saját tőke változásainak kimutatása

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Törzstőke és tőketartalék	Beszámolási pénz nemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet	Átértékelési tartalék	Eredménytartalék	Tartalékok	Saját tőke
2025. január 1.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	360 983	13 086 155	129 126 948	142 574 086	169 876 406
Devizaváltozás hatása	-	-	-	-398 736	-	-	-398 736	-398 736
Épületek valós érték változása	-	-	-	-74 543	489 894	-	415 351	415 351
Épületek valós érték változásának halasztott adó hatása	-	-	-	6 709	-44 090	-	-37 382	-37 382
Telkek valós érték változása	-	-	-	-	2 034 764	404 463	2 439 227	2 439 227
Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása	-	-	-	-	33 966	-	33 966	33 966
Átfogó jövedelem	-	-	-	-466 571	2 514 534	404 463	2 452 426	2 452 426
Telkek realizált valós értéke	-	-	-	-	-372 026	372 026	-	-
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-	5 264 347	5 264 347	5 264 347
2025. június 30.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	-105 588	15 228 663	135 167 784	150 290 859	177 593 179
Devizaváltozás hatása	-	-	-	-1 364 768	-	-	-1 364 768	-1 364 768
Épületek valós érték változása	-	-	-	-102 181	4 722 695	-	4 620 514	4 620 514
Épületek valós érték változásának halasztott adó hatása	-	-	-	9 196	-425 043	-	-415 846	-415 846
Telkek valós érték változása	-	-	-	-	2 442 859	-404 463	2 038 396	2 038 396
Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása	-	-	-	-	-203 478	-	-203 478	-203 478
Átfogó jövedelem	-	-	-	-1 457 753	6 537 033	-404 463	4 674 817	4 674 817
Telkek realizált valós értéke	-	-	-	-	66 477	1 965 056	2 031 533	2 031 533
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-	-293 337	-293 337	-293 337
2025. december 31.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	-1 563 341	21 832 173	136 435 040	156 703 872	184 006 192
Devizaváltozás hatása	-	-	-	2 344 069	620 059	-	2 964 128	2 964 128
Épületek valós érték változása	-	-	-	-681 384	468 617	-	-212 767	-212 767
Épületek valós érték változásának halasztott adó hatása	-	-	-	61 325	-42 175	-	19 149	19 149
Telkek valós érték változása	-	-	-	-	-	-	-	-
Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása	-	-	-	-	-	-	-	-
Átfogó jövedelem	-	-	-	-	-	-	-	-
Telkek realizált valós értéke	-	-	-	1 724 010	1 046 501	-	2 770 511	2 770 511
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-5 180 830	5 180 830	-	-
2026. június 30.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	160 670	17 697 844	221 812 192	239 670 706	266 973 026

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW-RA VONATKOZÓ KIMUTATÁS
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ HAT HÓNAPOS IDŐSZAKRA
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Konszolidált Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	A 2026. június 30- ával végződő hat hónapos időszak	A 2025. június 30- ával végződő hat hónapos időszak
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		95 937 262	6 283 932
Értékcsökkenési leírás, amortizáció	4	601 095	524 887
Bérleti-díj mentes időszak miatti módosítás	5, 6	105 253	137 450
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	5, 6	540 657	248 617
Kamatráfordítás	30	3 279 438	4 215 242
Kamatbevétel	30	-7 005 158	-4 076 382
Nem realizált árfolyamnyereség	30	-3 607 681	-503 066
Összesen		89 850 866	6 830 682
Működőtőke változásai			
Vevőkövetelések állományváltozása	8	-374 784	529 569
Készletek állományváltozása	7	210 957 237	-154 329 618
Egyéb követelések állományváltozása	12	1 888 589	-14 892 154
Adott előleg változása	11	-259 145	58 972
Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek változása	17	-302 667 869	155 346 091
Céltartalékok képzése / (feloldása)	19	3 277 549	-
Szállítók állományváltozása	20	-11 380 829	46 950 094
Egyéb kötelezettségek állományváltozása	22	-699 546	312 839
Fizetett nyereségadó		-594 818	-4 582 192
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáram		-10 002 750	36 224 283
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Befektetett eszközök beszerzése	3, 4, 5	-863 763	-8 869 407
Befektetett eszközök értékesítése		-	-
Kapott kamat	30	7 005 158	4 076 382
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáram		6 141 395	-4 793 025
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hitelfelvétel	15, 16	56 460 704	22 837 510
Hiteltörlesztés	15, 16	-39 470 978	-10 948 120
Fizetett kamat	30	-4 964 690	-6 668 443
Pénzügyi tevékenységből származó nettó pénzáram		12 025 036	5 220 947
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az időszak elején	13	246 128 521	133 010 792
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek árfolyamnyeresége/(vesztesége)		14 958 266	672 370
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek növekedése/ (csökkenése)		8 163 681	36 652 203
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az időszak végén	13	269 250 468	170 335 365

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

1. Általános tájékoztatás

A Kopaszi Gát Zrt. (a továbbiakban „Kopaszi Gát Zrt.” vagy „a Társaság”) leányvállalataival együtt alkotja a Kopaszi Gát Csoportot (a továbbiakban „a Csoport”). A Társaság 2022. október 1-én alakult meg. Cégjegyzékszáma 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 korlátozott felelősségű társaságból zártkörűen működő részvénytársasággá. A 2025. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatásokat közzétettük a Társaság weboldalán, illetve az megtekinthető a Társaság székhelyén.

A Csoport dolgozóinak átlagos állományi létszáma 2026 első félévében 68 fő volt (2025. december 31: 68 fő), amelyből 20 fő kapcsolódik a Csoport fejlesztési/vagyonkezelési/projektmenedzsment funkcióihoz (2025. december 31: 20 fő), míg 48 fő (2025. december 31: 48 fő) a hotel alkalmazottja.

1.1. Tulajdonosok és a részvényinformációk

A pénzügyi kimutatásokban az anyavállalat alaptőkéje 4.220.000 EUR (2025: 4.220.000 EUR), amely a következő névértékű névre szóló EUR-ban denominált törzsrészvényekből áll:

Megnevezés	Darab	Névérték	Névérték összesen	%
A névre szóló törzsrészvény	4	500 000	2 000 000	47,4%
B névre szóló törzsrészvény	19	100 000	1 900 000	45,0%
C névre szóló törzsrészvény	30	10 000	300 000	7,1%
D névre szóló törzsrészvény	18	1 000	18 000	0,4%
E névre szóló törzsrészvény	19	100	1 900	0,0%
F névre szóló törzsrészvény	10	10	100	0,0%
Összesen	100	-	4 220 000	100,0%

Társaság tulajdonosi szerkezetében 2026 első félévében változás történt: a Market Asset Management Zrt. a Társaságban fennálló, 16,50%-os részesedését megtestesítő részvényeit 2026. április 11-én kelt részvényadásvételi szerződés alapján az SSViridium Befektetési Kft. részére értékesítette. A 2026. június 30-i tulajdonosi szerkezet a következő volt:

Tulajdonos megnevezése	Székhely	Tulajdoni hányad	Szavazati arány
DAM Invest Kft.	1011 Budapest, Ponty utca 16. alagsor 1.	41,75%	41,75%
4Z Investments Zrt.	1122 Budapest, Városmajor utca 13. 6. em.	26,00%	26,00%
SSViridium Befektetési Kft.	1024 Budapest, Alkotás utca 55-61.	16,50%	16,50%
Sinus Investment Zrt.	1026 Budapest, Gábor Áron utca 4. 3. em. 2. ajtó	15,75%	15,75%
Összesen		100,00%	100,00%

1.2. A vezetés

A Társaság ügyvezető szerve a három 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 Társaságot Fodor Tamás (2000 Szentendre, Sztaravodai út 51. 1.) és Nagy Gábor (1037 Budapest, Citromfű utca 10. fszt. 2.) együttesen képviselhetik, mint fejlesztési-, illetve gazdasági vezérigazgató.

1.3. A cégcsoport tevékenysége

A Kopaszi Gát Zrt. - mint holding központ - 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 és hasznosítása.

Az 54 hektárnyi területen 2016-ban BudaPart néven egy Magyarországon unikálisnak számító ingatlanberuházás kezdődött meg. Tervek szerint a fejlesztés eredményeként 15 társasház, 11 irodaház és egy hotel jön létre (beleértve a már megépült épületeket is). A városnegyedben így 225 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 nemzeti gazdasági 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 Zrt. a tulajdonában lévő telkeket a várható fejlesztések ütemében önálló projektársaságokba apportálja. Mindegyik ingatlanfejlesztés külön projektben valósul meg. A megújuló városnegyedet határoló utak mentén irodaházak ölelik majd körbe a leendő társasházakat. A két funkció között csökkentett gépjárműforgalmú bevásárlóutca számos vendéglátóegységgel kerül kialakításra. A tervek szerint több sportpálya, egy hotel, óvoda, fitneszlétesítmények is hozzájárulnak az itt lakók és dolgozók feltöltődéséhez ebben a kényelmes, nyugodt, mégis élettel teli új városrészben.

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

1.4. Ukrán háborús helyzet hatása

Az Oroszország és Ukrajna között kialakult konfliktussal kapcsolatos események jelenlegi legjobb tudásunk és a rendelkezésünkre álló összes információ megítélése szerint, nem mutatnak olyan alapvető bizonytalanságot a társaság üzleti életében, melyek veszélyeztetnék a társaság azon képességét, hogy továbbra is folytassa tevékenységét a mérlegfordulónapjától számított legalább egy éves időszakban.

1.5. Az iráni háborús helyzet hatása

Az Egyesült Államok, Izrael és Irán között kialakult konfliktussal kapcsolatos események jelenlegi legjobb tudásunk és a rendelkezésünkre álló összes információ megítélése szerint, nem mutatnak olyan alapvető bizonytalanságot a társaság üzleti életében, melyek veszélyeztetnék a társaság azon képességét, hogy továbbra is folytassa tevékenységét a mérlegfordulónapjától számított legalább egy éves időszakban.

2. Számviteli politika összefoglalása

Az alábbiakban kizárólag a jelen közbeső időszak megértéséhez lényeges, illetve a Csoport tevékenysége szempontjából kiemelt számviteli politikák szerepelnek. A további számviteli politikákat a Csoport 2025. december 31-ével végződő évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásai tartalmazzák.

2.1. A beszámoló készítésért és könyvvizsgálataért felelős személyek

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

2.2. A rövidített konszolidált közbeső pénzügyi kimutatások készítésének alapja

Jelen rövidített konszolidált közbeső pénzügyi kimutatások az Európai Unió által befogadott IAS 34 Közbeső pénzügyi beszámolás standard előírásaival összhangban készültek. A rövidített konszolidált közbeső pénzügyi kimutatások nem tartalmazzák mindazokat az információkat és közzétételeket, amelyeket az Európai Unió által befogadott IFRS Számviteli Standardok szerint készített teljes éves pénzügyi kimutatásoknak tartalmazniuk kell. Ezért azokat a Csoport 2025. december 31-ével végződő évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásaival együtt indokolt értelmezni.

A közbeső pénzügyi kimutatások elsősorban a legutóbbi éves beszámolási időszak vége óta bekövetkezett lényeges eseményekre és változásokra összpontosítanak. A Csoport a jelen közbeső pénzügyi kimutatásokban ugyanazokat a számviteli politikákat és számítási módszereket alkalmazta, mint a 2025. december 31-ével végződő évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásaiban, kivéve a 2026. január 1-jétől hatályos új vagy módosított standardok alkalmazását.

A rövidített konszolidált közbeső pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján készültek. A vezetés megítélése szerint a Csoport rendelkezik a működésének folytatásához szükséges erőforrásokkal a közbeső beszámolási időszak végétől számított legalább tizenkét hónapos időszakban.

A közbeső pénzügyi kimutatások elkészítése a vezetés részéről becsléseket és feltételezéseket igényel. A tényleges eredmények eltérhetnek e becslésektől, és a közbeső időszaki értékelések általában nagyobb mértékben támaszkodnak becslésekre, mint a teljes éves pénzügyi kimutatások.

2.3. Az alkalmazott standardok és értelmezések

A Csoport a jelen rövidített konszolidált közbeső pénzügyi kimutatásokat az Európai Unió által befogadott IAS 34 Közbeső pénzügyi beszámolás standard alapján készítette. Az IAS 34 alkalmazásával összhangban a kimutatások a teljes éves IFRS pénzügyi kimutatásokhoz képest rövidített információkat és kiválasztott magyarázó megjegyzéseket tartalmaznak.

A 2026. január 1-jétől kötelezően alkalmazandó új és módosított IFRS Számviteli Standardok alkalmazása nem gyakorolt lényeges hatást a Csoport jelen közbeső pénzügyi kimutatásaira.

Az IFRS 18 Pénzügyi kimutatások prezentálása és közzététele standardot az IASB 2024 áprilisában bocsátotta ki, és az Európai Unió is befogadta. A standard a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra kötelező, visszamenőleges alkalmazással. Az IFRS 18 elsősorban az eredménykimutatás szerkezetét, a vezetés által meghatározott teljesítménymutatók közzétételét, valamint az információk összevonására és megbontására vonatkozó követelményeket módosítja. A Csoport nem alkalmazza a standardot korábban, és jelenleg vizsgálja annak várható prezentációs és közzétételi hatásait. A vezetés előzetes megítélése szerint az IFRS 18 alkalmazása várhatóan nem lesz hatással a Csoport eszközeinek, kötelezettségeinek, saját tőkéjének vagy eredményének értékelésére.

2.4. Leányvállalatok konszolidációja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Kopaszi Gát Zrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalják magukban.

- 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 befektetést 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 egységesen 1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. em, kivéve a BudaPart Barbus Kft.-t, amelynek székhelye 1117 Budapest, Dombóvári út 25. A. ép.

A konszolidált pénzügyi kimutatás a Kopaszi Gát Zrt. és leányvállalatai közbeső pénzügyi információinak a Csoporton belüli egyenlegek (beleértve a közbeső eredményt is) kiszűrése utáni tételeit tartalmazza.

A

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MEGJEGYZÉSEK A RÖVIDÍTETT KONSZOLIDÁLT KÖZBENSŐ PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ HAT HÓNAPOS IDŐSZAKRA

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

A konszolidációba a Társaság valamennyi leányvállalatát bevontuk. A közbelső időszak 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 eszközöket, amelyeket a számviteli politika szerint valós értéken mutat be a Csoport.

A konszolidációba bevont valamennyi leányvállalat Magyarországon bejegyzett társaság köre a következő 2026. június 30-án és 2025. december 31-én:

Leányvállalat neve	Alapítás dátuma	Megszűnés dátuma*	Fő tevékenysége	Adószám	Tulajdoni hányad		Szavazati arány	
					%		(%)	
					2026.06.30	2025.12.31	2026.06.30	2025.12.31
Bpart Aspius Kft.	2017.09. 01.	n.a	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26142311-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Ballerus Kft.	2018. 01. 19.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26250140-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Silurus Kft.	2018.06. 18.	n.a	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26375164-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Barbus Kft.	2018.06.18.	n.a	Szállodai szolgáltatás	26375140-2-43	100%	100%	100%	100%
BPart Lucius Kft.	2018.06.18.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26375157-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Carassius Kft.	2020.09.02.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776949-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Tilia Kft.	2020.09.02.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776956-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Kerria Kft.	2021.05.19.	n.a	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	27427989-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Iberis Kft.	2022.11.22.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	32170140-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Amarus Kft.	2023.05.25.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	32296536-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Juniper Kft.	2025.03.27.	n.a	Saját tulajdonú Ingatlan adásvétele	32797642-2-43	100%	100%	100%	100%

2.5. A Csoport tagjai és projektjeik

A Csoport tagjai fő tevékenysége és projektjeik a következők:

Kopaszi Gát Zrt.

A Kopaszi Gát Zrt. a Kopaszi-gáton a tulajdonában lévő fejlesztési telkeket a várható fejlesztések ütemében önálló projektársaságokba apportálja. A tervek szerint a területen épül(t) fel az új BudaPart városnegyed 27 ingatlana, amely több fázisban készül el 2017-2032 között (a beszámolókészítés időpontjában 19 épület már megvalósításra került). A Kopaszi Gát Zrt. felelős a BudaPart vagyongazdálkodási/fejlesztési/projektmenedzsment feladatainak biztosításáért.

BudaPart Ballerus Kft.

A társaság lakóingatlan-fejlesztése 2021-ben lezárult és minden lakóingatlan értékesítve lett. A társaságba 2024. október 01-jei hatállyal beolvadt több korábbi lakóingatlan-fejlesztést megvalósító cégcsoporton belüli társaság és hosszú távon ezen társaság keretein belül kerülnek hasznosításra a Kopaszi Gát Csoport által fejlesztett lakóingatlanokban elhelyezkedő, saját tulajdonban maradt üzlethelyiségei.

Bpart Aspius Kft.

A társaság fejlesztette a BudaPart városnegyed BOE jelű, 19 746 m² bérbeadható területtel rendelkező irodaházát 2018-2021 folyamán, amelyet teljes irodaterület bérbeadottság mellett üzemeltet.

BudaPart Silurus Kft.

A társaság fejlesztette a BudaPart városnegyed BOG jelű, 8 738 m² bérbeadható területtel rendelkező irodaházát, amelyet 2023 folyamán fejezett be. Az irodaház teljes irodaterület bérbeadottság mellett működik.

BudaPart Barbus Kft.

A Társaság fejlesztette és tulajdonolja a BudaPart városnegyed 198 szobás - jelenleg Radisson márkanév alatt üzemeltetett szállodáját - amely 2023 augusztusa óta üzemel.

BPart Lucius Kft.

A társaság lakóingatlan-fejlesztése 2024. elején lezárult.

BudaPart Carassius Kft.

A társaság lakóingatlan-fejlesztése 2023. év végén lezárult, a már eladott lakóingatlanok átadása megtörtént.

BudaPart Tilia Kft.

A társaság lakóingatlan-fejlesztése 2022. év végén lezárult, a már eladott ingatlanok átadása megtörtént.

BudaPart Kerria Kft. (korábban: BudaPart Asset Management Kft.)

A Társaság által fejlesztett lakóingatlan 2026 első félévében megkapta a használatbavételi engedélyt, melynek megszerzését követően – még az első félév során – megkezdődött az értékesített ingatlanegységek átadása a vevők részére. A fennmaradó ingatlanegységek értékesítése továbbra is folyamatban van.

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

BudaPart Iberis Kft. (korábban: BudaPart Társasházkezelő Kft.)

A Társaság korábban lakóépület-üzemeltetési tevékenységet folytatott, 2025-ben pedig lakóingatlan-fejlesztési tevékenységbe kezdett.

BudaPart Amarus Kft.

A társaság 2023. május 25-én alakult hat irodaépület fejlesztése céljából, a fejlesztési munkálatok 2023 folyamán megkezdődtek. 2026 első félévében a hat irodaépület közül három birtokba adása megtörtént a vevő részére.

BudaPart Juniper Kft.

A társaság 2025. március 27-én került megalapításra, melynek keretében 2025 folyamán lakóingatlan-fejlesztési projekt indult.

2.6. 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	
		2026. június 30.	2025. december 31.
Bpart Aspius Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
BudaPart Ballerus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Silurus Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
BudaPart Barbus Kft.	Szállodai szolgáltatás	HUF	HUF
BPart Lucius Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Carassius Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Tilia Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Kerria Kft.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	HUF	HUF
BudaPart Iberis Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Amarus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Juniper Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF

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 a beszámolási időszak végén végzett ártértékeléséből 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 a közbeső időszakban jegyzett napi záróárfolyamok időszaki átlagán lett átváltva
- minden árfolyamváltozásból adódó különbözet a konszolidált egyéb átfogó jövedelem-kimutatásban (halmozott átváltási különbözetként) kerül elszámolásra

2.7. 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 befektetési célú 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.
- egy korábban eladási célból a készletek között tartott ingatlant a továbbiakban befektetési céllal használ, akkor átsorolja azt a készletek 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 bérlőnek, esetleg az eladási előkészületek megtétele.

2.7.1. 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.

2.7.2. 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.

2.7.3. 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 becsült értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt.

2.7.4. 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 szintekbe 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 közvetetten, de objektíven megfigyelhető és visszaegyeztethető
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 telkeit, valamint a befejezett és működő befektetési ingatlanjait mutatja be valós értékükön, amelyet 3. szintű adatok alapján határoznak meg. Az ezzel kapcsolatos részletes információkat az 5. és a 6. jegyzet tartalmazza.

2.8. 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 visszaírt összegével növelt, bekerülési értéken.

Az eladásra szánt (kulcsrakész, vagy még fejlesztés alatt álló) ingatlanok bekerülési értéke magában foglalja a Csoport valamennyi, az adott ingatlanfejlesztése 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 értéken 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.

2.9. Lízingek

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 2.20 „Bevételek elszámolása”, valamint a 2.11 „Befejezett befektetési célú ingatlanok” jegyzetek szolgáltatnak.

2.10. 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:
 - Bérlőknek nyújtott szolgáltatások, beleértve a kezelési költségeket és a bérlőktől megtérülő egyéb költségeket
 - Készletlen 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 határozta meg a Csoport. Az 5 lépéses modell az alábbi lépésekből áll:

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 részletezték szerint számoljuk el bevételeinket.

F

2.10.1. 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 bérlőknek való átadásával. A bérleti szerződésekkel kapcsolatos bérleti díjat, annak működési jellegére való tekintettel, a Csoport a bérleti szerződés futamideje alatt időarányosan, a bérleti díjmentes időszak futamidő alatti egyenletes elosztásával számolja el bevételként, kivéve az eseti bérleti díjakat, amelyeket akkor számol el a Csoport, amikor azok ténylegesen felmerülnek. A bérleti díjmentes időszakok miatti módosítást a befejezett befektetési ingatlanok valós értékével szemben számolja el a társaság.

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

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

2.10.2. Vevői szerződésekből származó bevételek**Bérlőknek nyújtott szolgáltatásokból származó bevételek**

A bérleti szerződések üzemeltetéssel kapcsolatos szolgáltatásokat is tartalmaznak (például a közös területek takarítását, őrzését, tereprendevezését, vagy hőeltakarítását), illetve egyéb kiszolgáló tevékenységeket (például a recepciós szolgáltatásokat, biztosítási díjakat, egyéb szolgáltatásokat). Az ezen szolgáltatásokért a bérlők 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 bérbevett eszköz használati jogától függetlenül ruháznak át a bérlőre), 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 bérlőknek. 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 bérlők 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 készenléti lévő kulcsrakész, vagy még fejlesztés alatt álló ingatlanok értékesítéséből

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

(a) Készenléti 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 vételár-részlet 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 foglalkók átlagosan 1-2 évig vannak a Csoportnál és összességében nem képeznek jelentős tételt.

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 ígérek, amelyek különálló kötelezettséget jelentenek és amelyekre ezért a vételár egy részét allokálni kellene. Ezzel kapcsolatban megállapítottuk, hogy a Csoport olyan, több egységből álló társasházakat fejleszt, amelyek teljes kivitelezéséért és a vevőknek kulcsrakész állapotban való átadásáért felel.

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

f

2.11. 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 devizahitel eken 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.

2.12. Nyereségadók**Tárgyévi adó**

A társasági adót az illetékes adóhatóságnak 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 jellemzően az anyagköltségekkel, alvállalkozói teljesítésekkel és közvetített szolgáltatásaik költségével csökkentett nettó árbevételére 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 céljából kimutatott összegek között fennálló átmeneti különbségekre képezi a Csoport. Halasztott adót nem számol el abban az esetben, ha egy eszközt vagy kötelezettséget először ismer el a könyvekben egy olyan – nem akvizíciós – tranzakció keretében, amely nincs hatással sem a számviteli, sem az adózandó eredményre. A halasztott adókövetelés és adókötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és adókövetelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérlegfordulónapján 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 képező 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 befektetésekhez 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 befektetésekhez 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 mérlegfordulónapon 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 halasztottadó-követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni. A tárgyévi 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.

2.13. Kritikus számviteli feltételezések és becslések

A vezetőség becsléseket és feltételezéseket fogalmaz meg a jövőre vonatkozóan. A korábbi tapasztalatokon és más tényezőknél – ideértve a jövőbeni 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 telkeket a Csoport a valós értékükön mutatja be, a valós érték különbözetet a saját tőkében elszámolva. A Csoport telkeinek valós értékét - egy a Csoporttól független értékbecslő - az ESTON International Kft. (a továbbiakban: „ESTON”) által elvégzett értékbecslés határozta meg. További információkat a 3. és a 6. jegyzet tartalmaz.

A befektetési célú telkek és a befejezett befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása

A befektetési célú telkeket és a befejezett befektetési célú ingatlanokat a Csoport valós értéken mutatja be, és a valós érték változását az eredményben számolja el. A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat a Csoport a számviteli politikájával összhangban bekerülési értéken mutatja ki. A valós értéken értékelt ingatlanok valós értékét a Csoport külső szakértő segítségével évente határozza meg. További információkat az 5. és a 6. jegyzet tartalmazza.

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.

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MEGJEGYZÉSEK A RÖVIDÍTETT KONSZOLIDÁLT KÖZBENSŐ PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ HAT HÓNAPOS IDŐSZAKRA

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

3. Telkek

	Telkek beszerzési értéke	Telkek átértékelése	Telkek értéke összesen
2025. január 1.	12 988 465	5 279 035	18 267 500
Átsorolás készletbe	-3 975 967	-4 625 689	-8 601 656
Átértékelési különbözet	-	6 509 156	6 509 156
2025. december 31.	9 012 498	7 162 502	16 175 000
Átsorolás készletbe	-	-	-
Átértékelési különbözet	-	-	-
2026. június 30.	9 012 498	7 162 502	16 175 000

4. Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések

	Saját használatú telkek	Saját használatú épületek	Műszaki gépek, berendezések	Egyéb berendezések	Egyéb járművek	Irodatechnikai berendezések	Összesen
<i>Bruttó érték</i>							
2025. január 1.	943 151	24 735 501	322 054	1 931 540	125 831	249 548	28 307 624
Növekedések	-	13 069	-	-	-	178 892	191 961
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamváltozás hatása	60 421	1 584 638	-	152 988	-	15 987	1 814 034
2025. december 31.	1 003 572	26 333 208	322 054	2 084 528	125 831	444 427	30 313 619
Növekedések	-	62 352	-	82 399	-	95 093	239 844
Csökkenések	-	-	-	-583 064	-	-	-583 064
Árfolyamváltozás hatása	85 786	2 250 987	-	178 187	10 756	37 990	2 563 707
2026. június 30.	1 089 358	28 646 547	322 054	1 762 050	136 587	577 510	32 534 106
<i>Valós érték különbözet</i>							
2025. január 1.	443 376	5 988 688	-	-	-	-	6 432 064
Növekedések	-	5 035 866	-	-	-	-	5 035 866
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamváltozás hatása	28 404	386 885	-	-	-	-	415 289
2025. december 31.	471 780	11 411 439	-	-	-	-	11 883 218
Növekedések	-	468 617	-	-	-	-	468 617
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamváltozás hatása	40 328	934 855	-	-	-	-	975 183
2026. június 30.	512 108	12 814 910	-	-	-	-	13 327 018
<i>Halmazott értékcsökkenés</i>							
2025. január 1.	-	-544 151	-268 352	-329 552	-104 802	-203 575	-1 450 432
Éves értékcsökkenés	-	-575 531	-16 247	-325 806	-11 920	-26 868	-956 372
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamváltozás hatása	-	-82 661	-	-21 112	-	-27 833	-131 606
2025. december 31.	-	-1 202 343	-284 599	-676 470	-116 722	-258 276	-2 538 410
Időszaki értékcsökkenés	-	-335 528	-7 172	-219 100	-4 086	-29 344	-595 229
Csökkenések	-	-	-	583 064	-	-	583 064
Árfolyamváltozás hatása	-	-102 777	-	-57 825	-10 757	-22 077	-193 436
2026. június 30.	-	-1 640 648	-291 771	-370 331	-131 564	-309 697	-2 744 011
Nettó érték 2025. január 1.	1 386 526	30 180 038	53 702	1 601 988	21 029	45 973	33 289 256
Nettó érték 2025. december 31.	1 475 352	36 542 303	37 455	1 408 058	9 109	186 150	39 658 427
Nettó érték 2026. június 30.	1 601 466	39 820 809	30 283	1 391 719	5 023	267 812	43 117 113

A saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések között a BudaPart Barbus Kft.-ben megvalósított szálloda, annak gépei, berendezései és felszerelései, valamint a Kopaszi Gát Zrt. és a Budapest Ballerus Kft. különféle berendezései és felszerelései szerepelnek.

5. Befektetési célú ingatlanok

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

	2026. június 30.	2025. december 31.
Befejezett befektetési célú ingatlanok	107 180 898	106 604 619
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	23 109 952	21 528 699
Befektetési célú telkek valós értéken	13 084 000	13 084 000
Összesen	143 374 850	141 217 318

A befektetési célú ingatlanokra hitelfelvételi költségeket aktivált a Csoport, mind 2025-ben, mind 2026 első hat hónapjában. Az aktiválási ráta 5,75% volt 2026. első hat hónapjában (5,75% 2025-ben), értékük 2026. június 30-án 3.461.719 EUR (2025. december 31-én 4.441.298 EUR) volt.

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MEGJEGYZÉSEK A RÖVIDÍTETT KONSZOLIDÁLT KÖZBENSŐ PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ HAT HÓNAPOS IDŐSZAKRA
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A befektetési célú ingatlanok mozgását a következő táblázat foglalja össze:

	Jegyzet	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befektetési telkek	Befektetési célú ingatlanok összesen
2025. január 1.		107 950 162	13 733 253	15 982 500	137 665 915
Beruházás		3 359 302	8 109 440	-	11 468 742
Bérleti-díj mentes időszak módosítás		-192 284	-	-	-192 284
Átsorolás befejezett befektetési célú ingatlanba	5	823 595	2 887 696	-	3 711 291
Átsorolás készletből	5, 7	-	-3 574 923	-	-3 574 923
Árfolyamkülönbözet		387 819	373 233	-	761 052
Valós érték ártértékelés eredménnyel szemben		-5 723 975	-	-2 898 500	-8 622 475
2025. december 31.		106 604 619	21 528 699	13 084 000	141 217 318
Beruházás		474 503	147 749	-	622 252
Bérleti-díj mentes időszak módosítás		-105 253	-	-	-105 253
Árfolyamkülönbözet		747 686	1 433 503	-	2 181 189
Valós érték ártértékelés eredménnyel szemben		-540 657	-	-	-540 657
2026. június 30.		107 180 898	23 109 952	13 084 000	143 374 850

5.1 Befejezett befektetési célú ingatlanok

A Csoport befejezett befektetési célú ingatlanai a következőkből tevődtek össze:

	2026. június 30.	2025. december 31
Kopaszi-gáton lévő vendéglátó egységek	6 151 528	5 667 099
Bpart Aspius Kft. irodaháza	63 590 000	63 590 000
BudaPart Silurus Kft. irodaháza	28 205 000	28 205 000
Lakóépületek aljában lévő üzletek, tárolók és parkolók	9 234 370	9 142 520
Összesen	107 180 898	106 604 619

A Kopaszi Gát Zrt. tulajdonában álló, a Kopaszi-gáton lévő vendéglátó egységek az alábbi tételekből álltak össze:

Kopaszi Gát Zrt.	Telkek bekerülési értéken	Egyéb építmények	Épületek	Valós érték ártértékelés	Befektetési célú ingatlan
2025. január 1.	-	1 587 369	4 754 985	-999 319	5 343 035
Fejlesztés	-	-	-	-	-
Csökkenés	-	-	-24 686	-	-24 686
Valós érték különbözet	-	-	-	348 750	348 750
2025. december 31.	-	1 587 369	4 730 299	-650 569	5 667 099
Fejlesztés	-	-	44 874	-	44 874
Csökkenés	-	-	-	-	-
Valós érték különbözet	-	-	-	439 555	439 555
2026. június 30.	-	1 587 369	4 775 173	-211 014	6 151 528

A Kopaszi Gát Zrt. befejezett befektetési ingatlanait a 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 bérbe ad. 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.

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MEGJEGYZÉSEK A RÖVIDÍTETT KONSZOLIDÁLT KÖZBENSŐ PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ HAT HÓNAPOS IDŐSZAKRA
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A Bpart Aspius Kft. tulajdonában álló irodaház az alábbi tételekből állt össze:

	Telek bekerülési értéke	Telek bekerülési értékében foglalt valós érték különbözet	Irodaház bekerülési értéke	Egyéb gépek, felszerelések bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbözet	Bérleti-díj mentes időszak módosítás	Befejezett befektetési ingatlan összesen
Bpart Aspius Kft.							
2025. január 1.	3 155 810	1 944 190	49 847 179	124 798	11 045 042	882 980	67 000 000
Növekedés	-	-	-	-	-	-	-
Csökkenés	-	-	-	-	-	-315 354	-315 354
Valós érték különbözet	-	-	-	-	-3 094 645	-	-3 094 645
2025. december 31.	3 155 810	1 944 190	49 847 179	124 798	7 950 397	567 626	63 590 000
Növekedés	-	-	-	-	-	-	-
Csökkenés	-	-	-	-	-	-99 791	-99 791
Valós érték különbözet	-	-	-	-	99 791	-	99 791
2026. június 30.	3 155 810	1 944 190	49 847 179	124 798	8 050 188	467 835	63 590 000

A fordulónapon az irodaház az irodaterületek 100%-ára rendelkezett bérleti szerződéssel.

A BudaPart Silurus Kft. tulajdonában álló irodaház az alábbi tételekből állt össze:

	Telek bekerülési értéke	Irodaház bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbözet	Bérleti-díj mentes időszak módosítás	Befejezett befektetési ingatlan összesen
BudaPart Silurus Kft.					
2025. január 1.	1 094 915	21 585 645	3 767 113	302 327	26 750 000
Növekedés	-	3 236 232	-	123 070	3 359 302
Átsorolás	-17 063	-	17 063	-	-
Valós érték különbözet	-	-	-1 904 303	-	-1 904 303
2025. december 31	1 077 852	24 821 877	1 879 874	425 397	28 205 000
Növekedés	-	389 300	-	-	389 300
Átsorolás	-	-	-	-	-
Valós érték különbözet	-	-	-383 838	-5 462	-389 300
2026. június 30.	1 077 852	25 211 177	1 496 036	419 935	28 205 000

A fordulónapon az irodaház az irodaterületek 100%-ára rendelkezett bérleti szerződéssel.

A lakóépületek aljában lévő üzletek, tárolók és parkolók az alábbi tételekből álltak össze:

	Telek bekerülési értéke	Épületek bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbözet	Lakóépületekben lévő befektetési ingatlanok összesen
2025. január 1.	580 394	4 815 032	3 461 701	8 857 127
Átsorolás készletekből	143 938	679 657	-	823 595
Valós érték különbözet	-	-	-1 073 777	-1 073 777
Árfolyamkülönbözet	37 182	250 503	247 890	535 575
2025. december 31	761 514	5 745 192	2 635 814	9 142 520
Növekedés	-	40 329	-	40 329
Valós érték különbözet	-	-	-696 165	-696 165
Árfolyamkülönbözet	65 095	491 104	191 487	747 686
2026. június 30.	826 609	6 276 625	2 131 136	9 234 370

A BudaPart Ballerus Kft. kezeli a már kész társasházakban megmaradt üzlethelyiségek és a hozzá kapcsolódó parkolók, tárolók bérbeadását.

5.2 Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok

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

Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Kopaszi Gát Zrt.	BudaPart Amarus Kft.	Összesen
2025. január 1.	7 907 244	5 826 009	13 733 253
Növekedés	426 514	7 682 926	8 109 440
Átsorolás készletekből	8 -	2 887 696	2 887 696
Átsorolás készletbe	8 -3 574 923	-	-3 574 923
Árfolyamkülönbözet	-	373 233	373 233
2025. december 31.	4 758 835	16 769 864	21 528 699
Növekedés	71 644	76 105	147 749
Árfolyamkülönbözet	-	1 433 503	1 433 503
2026. június 30.	4 830 479	18 279 473	23 109 952

- A Kopaszi Gát Zrt.-ben nyilvántartott befejezetlen beruházások olyan infrastrukturális és közműberuházások, amelyek a tervezett további társasház és irodaprojektek megvalósításához szükségesek vagy még önálló projektégekbe nem kiszervezett fejlesztés előkészítési kiadások. Ezeket a tételeket a Kopaszi Gát Zrt. vagy még nem számlázta át a már fejlesztés alatt álló projektégekbe, vagy a kapcsolódó projekt még olyan fázisban van, hogy nincs még hozzá külön projektégek.
- A BudaPart Amarus Kft. által eladásra fejlesztett irodaépületek aljában lévő üzlethelyiségek, amelyek a tervek szerint tartósan a Csoport tulajdonában lesznek és amelyeket bérbeadás útján kíván hasznosítani a Csoport 2024 év végén át lettek sorolva a készletek közül a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közé. 2025-ben szerződésmódosítás keretében is újabb ingatlanokról döntöttek úgy a szerződő felek, hogy a Csoport tulajdonában maradnak, amelyeket a Csoport a jövőben bérbeadás útján kíván hasznosítani, így hasonlóan az előző évhez, ezek az ingatlanok is át lettek sorolva a készletek közül a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közé.

5.3 Befektetési célú telkek

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

	2026. június 30.	2025. december 31.
Kopaszi Gát Zrt. befektetési célú telkek könyv szerinti értéken	6 816 269	6 816 269
Valós értékre való ártértékelés	6 267 731	6 267 731
Kopaszi Gát Zrt. befektetési célú telkek valós értéken	13 084 000	13 084 000

6. A valós érték meghatározására alkalmazott módszerek

A Csoport telkeinek és befektetési ingatlanainak valós értékét évente, a Csoporttól független értékbecslő, az ESTON határozza meg. Az ESTON értékbecslői az értékbecslők országos egyesületének tagjai, továbbá az ingatlanok értékbecslése terén megfelelő képzettséggel és tapasztalattal rendelkeznek. A jelen közbeső pénzügyi kimutatásokban alkalmazott valós értékek alapját a 2025. december 31-i külső értékbecslések képezik. A Csoport 2026. június 30-ra új független ingatlanértékelést nem készítettett. A vezetőség a 2025. december 31-i külső értékbecslésekben meghatározott valós értékeket a fordulónapon rendelkezésre álló információk alapján felülvizsgálta, és megítélése szerint azok továbbra is megfelelően tükrözik az ingatlanok valós értékét. A tárgyidőszakban elszámolt valósérték-változások ezért nem új, teljes körű értékelésből erednek, hanem elsősorban a bérleti díjmentes időszakokhoz kapcsolódó korrekciók időarányos változásából, az aktivált beruházásoknak a változatlanul alkalmazott valós érték mellett jelentkező hatásából, valamint egyes, forintban értékelt ingatlanok euróban kimutatott értékére gyakorolt árfolyamhatásból származnak.

6.1. Telkek valós értéke

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

	2026. június 30.	2025. december 31.
Beszerzési érték		
Befektetési célú fejlesztési telkek	6 816 269	6 816 269
Társasház fejlesztési telkek	9 012 498	9 012 498
Telkek beszerzési értéke összesen	15 828 767	15 828 767
Valós érték különbözet		
Befektetési célú fejlesztési telkek	6 267 731	6 267 731
Társasház fejlesztési telkek	7 162 502	7 162 502
Telkek valós érték különbözete összesen	13 430 233	13 430 233
Befektetési célú fejlesztési telkek	13 084 000	13 084 000
Társasház fejlesztési telkek	16 175 000	16 175 000
Telkek valós értéke összesen	29 259 000	29 259 000

6.2. A telkek értékelése 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 becslt értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt.
 - A maradványértékelés során több feltételezéssel élt az értékbecslő, többek között a késztermék eladási árával, illetve a várható építési költségekkel. Az eladási ár becslésénél a jelenlegi tényleges értékesítési árakkal kalkuláltak, míg az építési költségek becslésénél az előző évi tényleges generálkivitelezői költségeket emelték meg átlagosan 15-18%-kal.
 - Az értékbecslő az inputadatok meghatározása során figyelembe vette a Kopaszi-gáton megvalósult komplex ingatlanfejlesztés elkészült projekteinek adatait, és azokat matematikai átlaguk alapján határozta meg. A benchmarkot a már elkészült öt társasház és egy irodafelújítás összes tényadata (a valós költség és bevétel adatok) alapján képezte a szakértő. A modellekből kapott profitfaktort összevetésre került a megvalósult projektek fajlagos profitfaktormával.
- A fenti módszerrel az értékbecslő meghatározta
 - minden egyes irodafelújítási, illetve társasházfejlesztési projektre jutó négyzetméterenkénti fajlagos profitfaktort; illetve
 - a fajlagos négyzetméter profitfaktortartalomból a bruttó szint feletti ráépítési lehetőséggel szorozva meghatározta az egyes projektek teljes várható profitját.
- Az egyes projektek tervezett időbeli sorrendje alapján meghatározták a projektenként várható profit jelenértékét. Az értékelés során a fejlesztési telkek értékelését egyenként végezték el, aminek eredményeként megkapták a telekre építhető iroda bérbeadásából és a felépített lakások értékesítéséből realizálható profit tartalmát. A profitfaktort a telkek előkészítési, építési hard- és soft költségeinek, valamint a kialakuló termékek piaci értékesítések előzetes bevételei különbségeként értelmezhető. A megállapított becslt érték a teljes telekcsoport együttes értékét jelenti. Az ingatlancsoport együttes értéke felfogható úgy is, mint a következő 10 évben történő egyedi értékesítések jelenértéke.
- Az ingatlan értékbecslés főbb paraméterei a következők voltak a 2025. december 31-i értékbecslés folyamán:

Ingatlanok típusa:	Fejlesztési telkek
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi-gáton található, egy egységként kezelt ingatlanfejlesztési terület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület (projekt telkek)	59 055 m ²
Fejlesztési potenciál	167 042 m ²
Vizsgált projektek száma:	8
Megvalósítási időhorizont:	4 év
Diszkontráta	6,4% - 8%

- Az ingatlan értékbecslés főbb paraméterei a következők voltak a 2024. december 31-i értékbecslés folyamán:

Ingatlanok típusa:	Fejlesztési telkek
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi-gáton található, egy egységként kezelt ingatlanfejlesztési terület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület (projekt telkek)	70 861 m ²
Fejlesztési potenciál	204 231 m ²
Vizsgált projektek száma:	10
Megvalósítási időhorizont:	5 év
Diszkontráta	7,5%

A telkek számának csökkenése 2025 és 2024 között abból fakad, hogy a Kopaszi Gát Zrt. két telket apportált 2025 folyamán a BudaPart Juniper Kft-be, valamint a BudaPart Iberis Kft.-be amelyek ezek után már nem a fejlesztési telkek között, hanem készletként, a fejlesztés alatt álló lakóépületek részeként mutat be.

6.3. A Bpart Aspius Kft. irodaházának valós értéke

A Bpart Aspius Kft. tulajdonában álló irodaház valós értéke a jövedelemtermelő képessége alapján került meghatározásra. Az alkalmazott értékelési megközelítés célja a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékének számszerűsítése volt, amely az eszköznek mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Az értékelés során a modell figyelembe vette a bérleti díjmentes időszakokat (rent free), a bérbeadáshoz kapcsolódó tulajdonosi hozzájárulásokat, valamint a fordulónapot követően induló bérleti szerződések főbb feltételeit. A számítás alapját az eszköz birtoklásából és használatából származó, jövőben várható vagyoni előnyök képezték, amelyeket a vizsgálat időpontjára vetítve határoztak meg. A költségekkel csökkentett nettó működési bevételből a 10 éves cash-flow módszer alkalmazásával határozták meg az ingatlan nettó jelenértékét. Az értékelés során alkalmazott nettó hozamráta 2025-ben 6,5% volt (2024-ben 6,2%). Megjegyzendő, hogy a feltüntetett hozamadatok nem a headline bérleti díjbevételekre, hanem a nettó működési egyenlegre kerültek vetítésre, ezért ezek a hozamok alacsonyabbak a piacon jellemzően publikált, headline bérleti díjbevételek alapú hozamrátnál.

Az értékelés alapvetően az alábbi két fő paraméterre épült:

- A megkötött, rendelkezésre álló bérleti szerződések paramétereire (különösen a bérleti díjak és a szerződések időtartama), amelyek alapján a szerződéses időszakokra vonatkozóan a költségekkel csökkentett nettó működési bevételből direkt tőkésítés módszerével határozták meg az ingatlan értékét. A szerződéses periódus során az értékelés 100%-os kihasználtságot feltételezett.

A

- A szabad piaci hasznosítási időszakra, amely azon időtartamokat foglalja magában, amelyekre az értékelés fordulónapján még nem állt rendelkezésre bérleti szerződés. Ezekre az időszakokra az ingatlan hosszú távon jellemző kihasználtsági szintjeivel (2025-ben 92%, 2024-ben 95%), valamint átlagos piaci bérleti díjakkal számoltak.

Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2025. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Irodaház
Hrsz:	4042/160
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	6 119 m ²
Összes bérbeadható terület:	19 764 m ²
Összes bérbeadható parkoló	103 garázs
Átlagos jellemző bérleti díj:	18,5 €/m ² /hó
Alkalmazott hozam (iroda):	6,5%

Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2024. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Irodaház
Hrsz:	4042/160
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	6 119 m ²
Összes bérbeadható terület:	19 764 m ²
Összes bérbeadható parkoló	103 garázs
Átlagos jellemző bérleti díj:	18,14 €/m ² /hó
Alkalmazott hozam (iroda):	6,2%

Az értékbecslő az alkalmazott hozamalapú értékelés eredményét piaci összehasonlító vizsgálattal is ellenőrizte, amely megerősítette a hozamszámítással meghatározott valós értéket.

6.4. A BudaPart Barbus Kft. és a BudaPart Silurus Kft. befektetési ingatlanainak valós értéke

Hotel

A szállodai ingatlan valós értékének meghatározása hozamalapú értékelési módszer alkalmazásával történt, a jövedelemtermelő képesség figyelembevételével. Az értékelés alapját az ingatlan üzemeltetéséből származó várható működési cash-flow képezte. A modell kialakítása során figyelembevételre kerültek a szálloda tényleges és várható működési paraméterei, különösen a kihasználtsági mutatók alakulása, az átlagos napi szobaár (ADR) változása, valamint a négycsillagos szállodákra jellemző bevételi és költségstruktúra. Az értékelés nem fejlesztési, illetve nem költségalapú megközelítésen alapult, hanem a meglévő, folyamatos üzemeltetés feltételezése mellett realizálható jövedelemtermelő képességet tükrözi. Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2025. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Négycsillagos szálloda
Hrsz:	4042/158/A
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	2 580 m ²
Bruttó terület:	8 596 m ²
Szobák száma:	198 szoba
Egy szoba becsült értéke	221 467 EUR (85 353 535 Ft)
Alkalmazott hozam (szálloda):	6,7%

Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2024. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Négycsillagos szálloda
Hrsz:	4042/158
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	2 580 m ²
Bruttó terület:	8 596 m ²
Szobák száma:	198 szoba
Egy szoba becsült értéke	171 768 EUR (68 686 869 Ft)
Alkalmazott diszkont ráta (szálloda):	7,3%

f

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

Irodaház

Fordulónapon az irodaház az irodaterületek 100%-ára rendelkezett aláírt bérleti szerződéssel. Az irodaépület értékét hozamszámítással határozták meg, kiegészítő piaci ellenőrzéssel. A számításban a bérleti díjmentes időszakokat, a bérleti díjakat és bérleti szerződések feltételeit, az esetleges tulajdonosi hozzájárulásokat, valamint a fordulónap után induló bérleteket is figyelembe vette az értékelés. Az értékelés nem 10 éves diszkontált cash-flow (DCF) modellre épült, hanem direkt tőkésítéssel történt. Készítettek piaci összehasonlító vizsgálatot is, melynek eredménye megerősítette a hozamszámítás eredményét. Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2025. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Irodaház
Hrsz:	4042/158 /B
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	2 751 m ²
Összes bérbeadható terület:	8 869 m ²
Összes bérbeadható parkoló	177 garázs
Átlagos jellemző bérleti díj (iroda projekt):	18,4 €/hó/m ²
Alkalmazott hozam (iroda):	6,7%

Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2024. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Irodaház
Hrsz:	4042/158
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	2 751 m ²
Összes bérbeadható terület:	8 869 m ²
Összes bérbeadható parkoló	177 garázs
Átlagos jellemző bérleti díj (iroda projekt):	18,1 €/hó/m ²
Alkalmazott diszkont ráta (iroda):	6,5%

Az értékelés a hozadéki (maradvány) értékelés módszerével készült az ingatlanok várható bevételeinek és költségeinek számbavételével, a projekt kifizetésének valószínűsítésével, a várható hozam (megtérülés) mértéke és a tőkésítési ráta megválasztásával, amelyek alapján megbecsülték az ingatlan nettó jelenértékét.

6.5. A társasházakban megtartott, befektetési célú üzlethelyiségek, tárolók és parkolók valós értéke

Ebbe az eszköcsoportba a már elkészült társasházi épületek aljában elhelyezkedő üzlethelyiségek, valamint a hozzájuk tartozó parkolóhelyek és tárolók tartoznak. Az ingatlanok társasházi alapító okirattal rendelkeznek, az egyes egységek önálló társasházi albetétek formájában kerültek kialakításra. Az értékelés során az értékelő figyelembe vette, hogy:

- A BudaPart városnegyed üzlethelyiségeinek bérlői köre továbbra is alakulóban van, ugyanakkor a szolgáltatói mix fokozatosan stabilizálódik. Tekintettel arra, hogy a kivitelezés alatt álló irodaépületek jelentős részében nem terveznek új üzlethelyiségeket, a meglévő egységek potenciális vásárlókörre várhatóan tovább bővül, ami középtávon kedvezően hat az üzlethelyiségek kihasználtságára és jövedelemtermelő képességére.
- Az üzlethelyiségek valós értékének meghatározása a jövedelemtermelő képesség alapján történt. Az alkalmazott hozamalapú megközelítés célja a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzáramok jelenértékének számszerűsítése volt, amely az eszközök üzleti befektetésként értelmezett értékét fejezi ki. Az értékelés alapját az eszközök birtoklásából és használatából származó, jövőben várható vagyoni előnyök képezték, amelyeket a vizsgálat időpontjára vetítve határoztak meg. A költségekkel csökkentett nettó működési bevételekből 10 éves cash-flow modell alkalmazásával határozták meg az üzlethelyiségek nettó jelenértékét. Az alkalmazott hozamráta a nettó működési eredményre került vetítésre, nem pedig a headline bérleti díjbevételeire, ezért az így meghatározott hozamszint alacsonyabb a piacon jellemzően publikált, headline alapú hozamrátnál.
- Az üzlethelyiségek értékelése során a számítás alapvetően az alábbi két fő paraméteren nyugodott:
 - A már megkötött, rendelkezésre álló bérleti szerződések paraméterein, különösen a bérleti díjakon és a szerződések időtartamán. Ezek alapján a szerződéses időszakokra vonatkozóan a költségekkel csökkentett nettó működési bevételből, direkt tőkésítés módszerével határozták meg az értéket, a szerződéses periódus alatt 100%-os kihasználtság feltételezése mellett.
 - A szabadpiaci hasznosítási időszakokon, amelyek azon időtartamokat foglalják magukban, amelyekre az értékelés fordulónapján még nem állt rendelkezésre bérleti szerződés. Ezekre az időszakokra az ingatlanokra jellemző hosszú távú kihasználtsági szintekkel és becsült piaci bérleti díjakkal számoltak.
- A parkolóhelyek és tárolók valós értékének meghatározása összehasonlító piaci módszer alkalmazásával történt. Az összehasonlítás során az adott társasházakban korábban ténylegesen értékesített parkolóhelyek és tárolók eladási árait vették figyelembe, és azok átlagértékei alapján határozták meg az egyes egységek valós értékét.
- Az alkalmazott hozamalapú értékelés eredményét az értékelő piaci összehasonlító vizsgálattal is ellenőrizte, amely összhangban állt a hozamszámítás alapján meghatározott valós értékekkel.

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

6.6. Kopaszi Gát Zrt. bérbeadott épületeinek és építményeinek valós értéke

Az ebbe a csoportba tartozó ingatlanok a Kopaszi-gát felépítményes, bérbeadással hasznosított részei. Az épületek nagyrészt bérbe adottak, egy kisebb részük kiadásra vár. Funkciójuk vendéglátó, csónakház, iroda. Több étterem és egy rendezvényközpont kapott itt helyet, a terület a fővárosiak egyik népszerű rekreációs célpontja, illetve itt működik az egyik budapesti vízirendőr állomás, valamint egy evezősklub.

Az értékelés a hozam alapú módszerrel történt az ingatlanok jövedelemtermelő képessége alapján figyelembe véve egyedi jellegüket. Az értékbecslés során az értékbecslő figyelembe vette, hogy

- A Kopaszi-gát vendéglátóhelyiségei közül az elmúlt évben több újra ki lett adva, így az árbevétel jelentősen növekedett az előző évhez képest.
- A Kopaszi-gát parkja rendszeres filmforgatások és egyéb események helyszíne, így jelentős az épületekhez nem köthető bérleti díj bevétel is.
- A Kopaszi-gát ingatlanfejlesztés még zajlik, így még alakulóban van az a szolgáltatói mix, ami majd a végleges bérleti állománya lesz a negyednek. A kivitelezés alatt álló hat irodaépületnek köszönhetően várhatóan jelentősen bővül a vásárlószám, így a középtávú kilátások javulnak.

Ellenőrzésképp piaci összehasonlítást végzett az értékbecslő és megállapítása szerint a módszerek eredményei nagyságrendileg megerősítették egymást.

A Kopaszi Gát Zrt. bérbeadott épületeinek és építményeinek 2025. december 31-i értékelése az alábbi feltételezések alapján készült:

Ingatlanok típusa:	Bérbeadott ingatlanok és felépítmények a Gát területén
Az ingatlanok elhelyezkedése:	Budapest –Dombóvári út, Budafoki út, Hengermalom út, Duna folyam közötti fejlesztési terület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület:	4 282 m ² a felépítmények alatt telek 293 744 m ² park, vízfelület
Felépítmények száma:	16 db (A gáton lévő egységek tekintetében az előző riportban 18 egység került nyilvántartásra. A P6–7–8 egységek egy bérleti részére, együttesen kerültek bérbeadásra, ezért egy soron kerültek értékelésre.)
Felépítmények nettó területe	4 282 m ²
Teraszterületek:	7 744 m ²
Átlagos bérleti díj:	továbbra is széles skálán mozog, 4,22 €/hó/m ² és 33 €/hó/m ² között
Hozam:	Jellemző hozamráta: 8,0% - 15% az ingatlan jellegétől és a bérleti szerződés paramétereinek alapján

A KOPASZI GÁT ZRT. bérbeadott épületeinek és építményeinek 2024. december 31-i értékelése az alábbi feltételezések alapján készült:

Ingatlanok típusa:	Bérbeadott ingatlanok és felépítmények
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi Gát Zrt. felépítményes, bérbeadással hasznosított részei
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület:	4 282 m ² a felépítmények alatt telek 293 744 m ² park, vízfelület
Felépítmények száma:	18 db
Felépítmények nettó területe	4 282 m ²
Teraszok nettó területe:	6 333 m ²
Átlagos bérleti díj:	a jellemző díjtartomány 16-30 €/m ² /hó
Hozam	Jellemző hozamráta: 8,5% - 12% az ingatlan jellegétől és a bérleti szerződés paramétereinek alapján

6.7. Valós értékek érzékenysége

Telkek valós értékének érzékenysége

Budapest XI. kerület, Budafoki, Dombóvári út, Hengermalom utca és a Duna között fekvő fejlesztési telekcsoport esetében az érzékenységvizsgálatba bevont tényezők a lakásárak, építési költségek, valamint a projektek sorrendje és az ütemek megvalósítási ideje voltak. Az átlag lakásárak +/- 5%-os megváltozása változatlan építési költségek mellett a telekárak +/- 25%-os változását okozták változatlan profitarány figyelembevétele mellett. Ugyanakkor, ha a lakásárak és az építési költségek párhuzamosan változnak +/- 5%-kal a telekárak változása 2,73-3,42 % közötti intervallumban marad. A projektek sorozatánál alkalmazott 6,4%-8,0% közötti diszkontráta-tartomány +/- 1 százalékpontos módosítását vizsgáltuk. A számítások eredménye a következő intervallumban változott: az elvárt hozam 1%-os csökkenése 1%-kal emeli az értéket. Ugyanakkor, ha a befektetési kockázatok 1%-kal nőnek, az érték -1,3 %-kal csökken. Az intervallum azért szűkebb, mert a telkek jelentős részén megindult a fejlesztés, így a projektsor időhorizontja 4 évre rövidült. A nem beépíthető telekcsoport értékére nem készített az értékbecslő érzékenységvizsgálatot, mivel a paraméterek széles változtatása esetén sem gondolja, hogy a telekcsoport pozitív értéket képvisel.

A Kopaszi-gáton lévő bérbeadott épületek és építmények valós értékének érzékenysége

Az öböl körül a Kopaszi-gáton és az öböl mellett épült többségében bérbeadott felépítmények értéke az elvárt hozam és a kihasznált arányában szűkebb intervallumban változhatnak. Az ingatlancsoport átlagos hozama 8,8% 19 bérleti szerződéssel rendelkező üzlethelyiség adatai alapján (8,8 % 2024-ben). Az érzékenységi számítások szerint, a kihasználtság 10%-os növelése az üzlethelyiség, étterem értéket 11-13%-kal növeli továbbra is. A kihasználtság, elvárt hozam és az átlagos bérleti díj nem tekinthető független piaci paramétereknek, kismértékű változásaik egymás érték módosító hatását csökkenthetik, így a számítás megbízhatóságát elfogadható tartományban tartják.

A társasházakban megtartott, befektetési célú üzlethelyiségek, tárolók és parkolók valós értéke

Az értékesített lakóépületek földszintjén elhelyezkedő, részben bérbeadott üzlethelyiségek és ezekhez tartozó parkolóhelyek és tárolók értékének rugalmasságára a gáton fekvő üzlethelyiségek vizsgálatához hasonló számítást végeztünk. A kihasználtság 10%-os növelése az értéket 13,2%-kal növeli. Az elvárt hozam fél százalékos csökkentése az érték 6,18%-os növekedését okozza, míg az elvárt hozam fél százalékos növekedése az érték 6,94%-os

A

csökkenését okozza. A kihasználtság, elvárt hozam és az átlagos bérleti díj nem tekinthető független piaci paramétereknek, kismértékű változásai egymás értékmódosító hatását csökkenthetik, így a számítás megbízhatóságát elfogadható tartományban befolyásolják.

7. 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:

	2026. június 30.	2025. december 31.
Kulcsrakész értékesítendő ingatlanok	21 498 240	2 460 291
Fejlesztés alatt álló értékesítésre készített irodaházak	254 489 086	443 595 612
Fejlesztés alatt álló értékesítésre készített társasházi ingatlanok	52 529 664	72 609 946
Szállodai készletek	449 910	419 077
Készleten lévő értékesítendő ingatlanok	328 966 900	519 084 926

A fejlesztés alatt álló, értékesítésre készített irodaházak a BudaPart Amarus Kft. által fejlesztett irodaházak, amelyek kivitelezése 2025 során folytatódott. A készleten lévő értékesítésre készített ingatlanok mozgását az alábbi táblázat foglalja össze:

	Jegyzet	Kulcsrakész értékesítendő ingatlanok	Fejlesztés alatt álló, értékesítésre készített irodaházak	Fejlesztés alatt álló, értékesítésre készített társasházi ingatlanok	Vásárolt szállodai készletek	Készletek összesen
2024. december 31.		8 206 241	197 995 031	20 901 627	406 619	227 509 518
Fejlesztés		-	241 605 389	32 740 661	-	274 346 050
Vásárlás		-	-	-	12 459	12 459
Átsorolás készletből befejezett befektetési ingatlanok közé	5	-823 595	-	-	-	-823 595
Átsorolás befejezetlen befektetési ingatlanok közül	5	-	-	3 574 923	-	3 574 923
Átsorolás		-	-5 452 053	5 452 053	-	-
Átsorolás fejlesztés alatt álló beruházási ingatlanok közé	5	-	-2 887 696	-	-	-2 887 696
Értékvesztés		-336 692	-	-	-	-336 692
Átsorolás telkekből	3	-	-	8 601 656	-	8 601 656
Értékesítés/felhasználás		-4 927 913	-	-	-	-4 927 913
Árfolyamhatás		342 249	12 334 940	1 339 027	-	14 016 216
2025. december 31		2 460 291	443 595 612	72 609 946	419 077	519 084 926
Fejlesztés		-	33 504 646	16 933 772	-	50 438 418
Vásárlás		-	-	-	30 833	30 833
Átsorolás késztermékké	7	280 318 117	-237 996 319	-42 321 798	-	-
Értékesítés/felhasználás		-261 426 488	-	-	-	-261 426 488
Árfolyamhatás		146 320	15 385 146	5 307 744	-	20 839 211
2026. június 30.		21 498 240	254 489 086	52 529 664	449 910	328 966 900

8. Vevő- és lízingkövetelések

	2026. június 30.	2025. december 31.
Vevő és lízingkövetelések harmadik felektől	1 262 458	964 606
Vevő és lízing követelések harmadik felektől – értékvesztés	-14 429	-16 225
Összesen:	1 248 029	948 381

A Csoportnak nincsen a teljes vevőkövetelés állomány 10%-át meghaladó vevője. A Csoport tevékenységéből fakadóan a befejezett befektetési ingatlanoknak több kisebb bérlelője, illetve az eladott társasházi ingatlanoknak több, elsősorban magánszemély vevője van. A vevői követelések lejáratát szerkezete a következő:

	2026. június 30.	2025. december 31.
Nem lejárt	480 990	509 008
1-30 nap késedelem	387 418	126 941
31-90 nap késedelem	244 324	190 990
91-180 nap késedelem	31 429	58 299
181-360 nap késedelem	56 941	28 450
360 napot meghaladó késedelem	46 927	34 693
Összesen:	1 248 029	948 381

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MEGJEGYZÉSEK A RÖVIDÍTETT KONSZOLIDÁLT KÖZBENSŐ PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2026. JÚNIUS 30.-ÁVAL VÉGZŐDŐ HAT HÓNAPOS IDŐSZAKRA

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

9. Adókövetelések

	2026. június 30.	2025. december 31.
Társasági adó	1 090 463	520 948
Innovációs járulék	72 393	25 271
Helyi iparüzési adó	247 318	839 056
Összesen	1 410 174	1 385 275

10. Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek

	2026. június 30.	2025. december 31.
BudaPart Kerria Kft.	213 722	196 891
BudaPart Juniper Kft.	-	88 960
Összesen	213 722	285 851

A szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek között azokat az előszerződéssel eladott, még fejlesztés alatt álló társasházi egységek elhatárolt, közvetlen értékesítési költségeit mutatjuk ki, amelyek már részlegesen kifizetett vételárát bevételként elszámolni még nem tudjuk és amelyeket a vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek között mutatunk ki a fejlesztés elkészültéig és a kész társasházi egységek birtokbaadásáig.

11. Adott előlegek

	2026. június 30.	2025. december 31.
Szállítóknak adott előlegek	264 225	17 911
Irodafelvezetésre szállítóknak adott előlegek	-	3 077
Összesen	264 225	20 988

2025 folyamán az irodafelvezetések haladtak előre és a szállítók elvégezték a szerződéses munkáikat, melyeket kiszámláltak és amelyek értéke beépült a fejlesztés alatt álló értékesítésre készített irodaházak értékébe.

12. Egyéb követelések

	2026. június 30.	2025. december 31.
Elszámoló számla fedezetkezelővel	20 250 051	21 811 651
Adott kaució	4 972	4 626
Működési költségek elhatárolása	210 574	398 504
Általános forgalmi adó követelés	1 015 175	2 183 792
Egyéb	2 262 009	1 349 896
Összesen	23 742 781	25 748 469

Az egyéb követelések vegyesen tartalmaznak pénzügyi és nem pénzügyi eszközöket. A pénzügyi eszközök összefoglaló táblázata a 33. jegyzetben szerepel.

13. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

	2026. június 30.	2025. december 31.
Házipénztár	1 506	894
Bankszámlák	239 284 588	243 071 009
Korlátozott felhasználású bankszámlák	29 964 374	3 056 618
Összesen	269 250 468	246 128 521

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.

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MEGJEGYZÉSEK A RÖVIDÍTETT KONSZOLIDÁLT KÖZBENSŐ PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ HAT HÓNAPOS IDŐSZAKRA

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

14. Kötvénykötelezettség

14.1. Kötvénykibocsátás

A Kopaszi Gát Zrt. 2022. január 31-én a Növekedési Kötvényprogram keretében 34.450 millió forint (84.005.950 EUR) névértékű kötvényt bocsátott ki további növekedésének finanszírozásához, amellyel stabil forrást biztosít a Csoport már folyamatban lévő, és jövőbeni beruházásaihoz is. A Kopaszi Gát Zrt. a bevont forrást részben EXIM Bank Zrt.-től felvett, illetve tulajdonosi hitelei refinanszírozására fordította, melynek eredményeképpen a hitelek és kölcsönök összege csökkent, valamint növekedett Csoport kötvényekkel kapcsolatos kötelezettsége a mérlegben. A kötvények 2022. április 27-én bevezetésre kerültek az BÉT Xbond piacra. A kötvény fő paramétereit a következő táblázat foglalja össze

Értékpapír megnevezése	KOPASZI 2032 Kötvény
Értékpapír kibocsátója	Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Értékpapír Típus	Névre szóló
Értékpapír előállítási módja	Dematerializált
Értékpapírkód (ISIN)	HU0000361308
Kijelzés módja (Ticker)	KOP2032
Értékpapír névértéke	50 000 000 HUF
Bevezetett értékpapír mennyisége (db)	689
Bevezetési Nap	2022. ápr. 27.
Első Kereskedési Nap	2022. ápr. 27.
Kötésegység	1
Kereskedés pénzneme	%
Kereskedési idő	Xbond ÁÜSZ III. Könyv 9. fejezetében meghatározottak szerint.
Bevezetési Ár	100,7085
Futamidő	10 év
Kibocsátás napja	2022. jan. 31.
Lejárat napja	2032. jan. 31.
Kamatozás fajtája	Fix
Kamatozás mértéke	5,75%
Kamatfizetési időpontok	Évente, január 31.
Tőketörlesztés	2027-től 2031-ig évente a tőke 10%-10%-a, 2032-ben a tőke 50%-a

14.2. Kötvénykötelezettség

	2026. június 30.	2025. december 31.
Kötvény – tőketartozás	97 028 588	89 387 649
Kötvény – kamattartozás	2 163 914	4 540 062
Kötvénymortizáció	358 072	392 142
Kötvény - kezdeti valós érték különbözet	-2 266 757	-3 302 376
Kötvénykötelezettségek	97 283 819	91 017 477
ebből hosszú lejáratú:	85 676 868	91 017 477
ebből rövid lejáratú	11 606 951	-

A kötvénykötelezettség meghatározásához a Kopaszi Gát Zrt. az effektív kamatláb módszerét alkalmazza. Az alkalmazott effektív kamatláb 6,25%.

15. Hitelek és kölcsönök

	2026. június 30.	2025. december 31.
Bankhitelek	96 091 102	60 705 554
Tulajdonosi kölcsön	-	-
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	96 091 102	60 705 554
Bankhitelek	2 508 544	20 979 028
Tulajdonosi kölcsön	-	-
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	2 508 544	20 979 028
Bankhitelek összesen	98 599 646	81 684 582
Tulajdonosi kölcsönök összesen	-	-
Hitelek és kölcsönök összesen	98 599 646	81 684 582

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 33. jegyzet tartalmazza.

15.1. Beruházási és fejlesztési bankhitelek

A Csoport a következő hosszú lejáratú beruházási és fejlesztési bankhitelekkel rendelkezik:

	Bpart Aspius Kft. beruházási hitel	Budapart Barbus Kft. Beruházási hitel	Budapart Barbus Kft. Beruházási hitel	Budapart Silurus Kft. Beruházási hitel	Budapart Silurus Kft. Beruházási hitel	Budapart Kerria Kft Beruházási hitel	Budapart Juniper Kft. Beruházási hitel	Budapart Kerria Kft Projekt hitel	Összesen
Folyósítási deviza	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	HUF	HUF	HUF	
Lejárat	2033.09.30	2033.12.17	2035.09.30	2025.12.16	2035.09.30	2026.12.31	2028.09.29	2026.12.31	
	(a)	(b)	(c)	(d)	(d)	(e)	(f)	(g)	
Bruttó									
2025. január 1.	41 147 230	20 865 446	-	10 957 367	-	5 442 291	-	-	78 412 334
Folyósítás	-	-	-	6 601 877	-	4 428 177	1 556 824	14 519 493	27 106 371
Törlesztés	-	-1 405 248	-	-	-	-10 219 119	-	-14 519 493	-26 143 860
Árfolyamkülönbözet	-	1 336 710	-	-	-	348 651	-	-	1 685 361
Átsorolás rövid lejáratú hitelek közül/(közé)	-1 322 261	-1 306 522	-	-17 559 244	-	-	-	-	-20 188 027
2025. december 31.	39 824 969	19 490 386	-	-	-	-	1 556 824	-	60 872 179
Folyósítás	-	-	22 680 000	-	20 000 000	-	13 308 392	-	55 988 392
Törlesztés	-	-19 490 386	-	-	-	-	-	-	-19 490 386
Árfolyamkülönbözet	-	-	-	-	-	-	133 079	-	133 079
Átsorolás rövid lejáratú hitelek közül/(közé)	-	-	-572 911	-	-464 885	-	-	-	-1 037 796
2026. június 30.	39 824 969	-	22 107 089	-	19 535 115	-	14 998 295	-	96 465 468
Hitelfelvételi költségek									
2025. január 1.	-193 500	-	-	-	-	-	-	-	-193 500
Új hitelfelvételi költség	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Éves amortizáció	26 875	-	-	-	-	-	-	-	26 875
2025. december 31	-166 625	-	-	-	-	-	-	-	-166 625
Új hitelfelvételi költség	-	-	-100 000	-	-100 000	-	-	-	-200 000
Éves amortizáció	10 750	-	15 564	-	2 632	-	-	-	28 946
Árfolyamkülönbözet	-	-	-36 687	-	-	-	-	-	-36 687
2026. június 30.	-155 875	-	-121 123	-	-97 368	-	-	-	-374 366
Nettó									
2025. január 1.	40 953 730	20 865 446	-	10 957 367	-	5 442 291	-	-	78 218 834
2025. december 31.	39 658 344	19 490 386	-	-	-	-	1 556 824	-	60 705 554
2026. június 30.	39 669 094	-	21 985 966	-	19 437 747	-	14 998 295	-	96 091 102

- A táblázatban felsorolt bankhitelek évi kamatlába bázis kamat + 2,25% és 2,45% között mozog, a fixált bankhitelek esetében pedig 6,41% között.
- A Bpart Aspius Kft. az előírt kovenánsokat teljesítette.
- A BudaPart Kerria Kft. 2025. december 18-án, a lejáratú idő vége előtt visszafizette a beruházási hiteleit.
- A BudaPart Juniper Kft. 2025 végén lakóingatlan-fejlesztés finanszírozására beruházási hitelt vett fel, melynek lejáratú 2028.
- A BudaPart Silurus Kft. beruházási hitele 2025 év végén kevesebb, mint egy éves lejáratú miatt át lett sorolva a rövid lejáratú hitelek közé.
- A BudaPart Silurus Kft. és a BudaPart Barbus Kft. MFB Zrt.-vel fennálló bankhitelei 2026 márciusában a K&H Zrt. által nyújtott hosszú lejáratú bankhitelekkel kerültek kiváltásra.
- A biztosítékkal fedezett hitelek meghatározott beruházási projektekhez lettek igénybe véve, melyekre a biztosítékot a finanszírozott eszközök jelentik.

f

A tulajdonostól kapott kölcsön az alábbiak szerint változott 2026 és 2025 folyamán:

Sinus Zrt.	Tőke	Elhatárolt kamat	Összesen
2025. január 1.	12 080 198	305 367	12 385 565
Törlesztés	-12 080 198	-	-12 080 198
Kamatfizetés	-	-810 807	-810 807
Időszaki kamat	-	505 440	505 440
2025. december 31.	-	-	-
Törlesztés	-	-	-
Kamatfizetés	-	-	-
Időszaki kamat	-	-	-
2026. június 30.	-	-	-

A tulajdonostól kapott kölcsönt a Kopaszi Gát Zrt. lejárat előtt teljes mértékben visszafizette 2025. július 10-én.

15.2. Finanszírozási tevékenységhez tartozó kötelezettségek változása

	2026. január 1.	Pénzáramok	Egyéb mozgások	Átsorolás hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek között	2026. június 30.
Hosszú lejáratú bankhitelek	60 705 554	36 498 007	-74 663	-1 037 796	96 091 102
Rövid lejáratú bankhitelek	20 979 028	-19 980 592	472 312	1 037 796	2 508 544
Finanszírozást nyújtó kötelezettségek összesen	81 684 582	16 517 415	397 649	-	98 599 646

	2025. január 1.	Pénzáramok	Egyéb mozgások	Átsorolás hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek között	2025. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek	78 025 334	962 511	1 905 736	-20 188 027	60 705 554
Hosszú lejáratú tulajdonosi kölcsön	12 080 198	-12 080 198	-	-	-
Rövid lejáratú bankhitelek	2 205 725	-1 886 292	471 568	20 188 027	20 979 028
Rövid lejáratú tulajdonosi kölcsön	305 367	-810 807	505 440	-	-
Finanszírozást nyújtó kötelezettségek összesen	92 616 624	-13 814 786	2 882 744	-	81 684 582

A fenti táblázatokban az egyéb mozgások árfolyamkülönbségekből és elhatárolt fizetendő kamatokból állnak.

16. Rövid lejáratú bankhitelek

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

	Folyósítási deviza	2026. június 30.	2025. december 31.
MFB Zrt- Beruházási hitel - Budapest Barbus Kft.	EUR	-	1 306 522
K&H Zrt- Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft.- tőke	EUR	998 436	1 641 694
K&H Zrt- Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft.- kamat	EUR	472 312	471 568
MFB Zrt- Beruházási hitel - Budapest Silurus Kft.	EUR	-	17 559 244
K&H Zrt- Beruházási hitel - Budapest Barbus Kft.	EUR	572 911	-
K&H Zrt- Beruházási hitel - Budapest Silurus Kft.	EUR	464 885	-
Összesen		2 508 544	20 979 028

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MEGJEGYZÉSEK A RÖVIDÍTETT KONSZOLIDÁLT KÖZBENSŐ PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ HAT HÓNAPOS IDŐSZAKRA

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

A Csoport rövid távú bankhitelei az alábbiak szerint alakultak:

	K&H Zrt- Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft. - kamat	MFB Zrt- Beruházási hitel - Budapest Silurus Kft.	K&H Zrt- Beruházási hitel - Budapest Silurus Kft.	MFB Zrt- Beruházási hitel - Budapest Barbus Kft.	K&H Zrt- Beruházási hitel - Budapest Barbus Kft.	Unicredit Zrt- folyószámla hitel - Budapest Amarus Kft.	MBH Zrt - folyószámla hitel - Budapest Amarus Kft.	Összesen
2025. január 1.	1 251 969	-	-	952 573	-	1 103	80	2 205 725
Átsorolás hosszú lejáratú kötelezettségek közül	1 322 261	17 559 244	-	1 306 522	-	-	-	20 188 027
Felvétel	471 568	-	-	-	-	-	-	471 568
Törlesztés	-932 536	-	-	-952 573	-	-1 103	-80	-1 886 292
2025. december 31.	2 113 262	17 559 244	-	1 306 522	-	-	-	20 979 028
Átsorolás hosszú lejáratú kötelezettségek közül/(közé)	-	-	464 885	-	572 911	-	-	1 037 796
Kamatelhatárolás	472 312	-	-	-	-	-	-	472 312
Törlesztés	-1 114 826	-17 559 244	-	-1 306 522	-	-	-	-19 980 592
2026. június 30.	1 470 748	-	464 885	-	572 911	-	-	2 508 544

17. Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek

A 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 adásvételi előszerződés 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 részletének 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.

A vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek az alábbi társasházak fejlesztésével kapcsolatban álltak fenn:

	Budapest Kerria Kft.	Budapest Juniper Kft.	Budapest Tilia Kft.	Budapest Carassius Kft.	Budapest Lucius Kft.	Budapest Iberis Kft.	Budapest Amarus Kft.	Összesen
2025. január 1.	3 494 512	-	-	513 215	1 433 360	-	192 419 832	197 860 918
Új befizetés	21 185 923	5 268 251	28 547	1 651 452	6 009 965	-	373 213 840	407 357 979
Elismerés árbevételként	-	-	-28 547	-2 165 336	-7 530 486	-	-	-9 724 369
Árfolyamhatás	223 870	-	-	32 878	91 826	-	12 327 051	12 675 625
2025. december 31.	24 904 305	5 268 251	-	32 209	4 665	-	577 960 724	608 170 154
Új befizetés	7 779 719	794 030	-	-	2 137 126	536 943	36 119 594	47 367 412
Elismerés árbevételként	-29 622 207	-	-	-33 878	-2 137 125	-	-318 242 071	-350 035 281
Árfolyamhatás	2 128 843	450 335	-	1 669	399	-	24 487 643	27 068 888
2026. június 30.	5 190 660	6 512 616	-	-	5 064	536 943	320 325 890	332 571 173

18. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2026. június 30.	2025. december 31.
Éven túli garanciális visszatartások	347 190	383 590
NKP kötvény prémium érték éven túli lejáratú része	1 894 601	1 932 410
Összesen	2 241 791	2 316 000

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek az alábbi tételeket tartalmazzák:

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MEGJEGYZÉSEK A RÖVIDÍTETT KONSZOLIDÁLT KÖZBENSŐ PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ HAT HÓNAPOS IDŐSZAKRA

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

- Az NKP kötvények prémium értékét, amelyet a kötvény 10 éves futamideje alatt időarányosan számolunk el a kamatbevételekkel szemben és amelyek rövid lejáratú részét az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között mutatjuk be.
- A garanciális visszatartásokat, amelyek a kivitelezési 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 részleteit az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között mutatjuk ki.

19. Céltartalékok

	Jegyzet	Hosszú lejáratú céltartalék	Rövid lejáratú céltartalék	Összesen
2025. január 1.		-	14 940	14 940
Képzés		-	-	-
Feloldás		-	-14 940	-14 940
2025. december 31.		-	-	-
Képzés	27	3 125 689	-	3 125 689
Árfolyamhatás		151 860	-	151 860
2026. június 30.		3 277 549	-	3 277 549

- A Kopaszi Gát Zrt. 14.940 EUR értékben vállalkozónak kifizetett előleg fedezetére képzett céltartalékkal rendelkezett, amelyet 2025 folyamán feloldott.
- A BudaPart Amarus Kft-ben zajló irodaházfejlesztési projektek kapcsán a szavatossági kötelezettségek biztosítására nyújtott bankgaranciák mellett a BOA épület adásvételének zárása során a Magyar Állam (képviselésében eljáró MNV Zrt.), mint Vevő és a BudaPart Amarus Kft., mint Eladó között késedelmi kötbérrel kapcsolatos vita alakult ki, azzal kapcsolatban, hogy a késedelem az Eladó vagy a Vevő érdekkörébe tartozó okból merült fel. Felek a vita kapcsán konstruktív egyeztetések után abban állapodtak meg, hogy független műszaki szakértő döntésének vetik alá magukat. A potenciális kötbér maximális összege 1.163.693.900 Ft (3.277.549 EUR), amelynek biztosítására Eladó fizetési bankgaranciát nyújtott Vevő részére.

20. Szállítók

	2026. június 30.	2025. december 31.
Harmadik fél szállítók	4 272 726	15 653 555
Összesen	4 272 726	15 653 555

21. Adófizetési kötelezettségek

	2026. június 30.	2025. december 31.
Társasági adó	8 215 032	364 627
Helyi iparűzési adó	6 588 014	128 845
Innovációs járulék	996 239	39 620
Összesen	15 799 285	533 092

22. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2026. június 30.	2025. december 31.
Elhatárolt működési költségek	683 472	329 977
Elhatárolt bérleti díjak	325 775	938 284
Kapott előlegek	273 521	13 118
Bérek és járulékok	150 604	114 932
Vevőtúlfizetések	499 028	-
Egyéb adók és járulékok	211 114	1 508 322
Garanciális visszatartások	347 189	383 589
NKP Kötvény kibocsátási differenciából adódó költségelhatárolás	372 153	392 142
Összesen	2 862 855	3 680 364

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek vegyesen tartalmaznak pénzügyi és nem pénzügyi kötelezettségeket. A pénzügyi kötelezettségek összefoglaló táblázata a 33. jegyzetben szerepel.

23. Bérleti díjak és a vevői szerződésekéből származó bevétel

		A 2026. június 30-ával végződő hat hónapos időszak	A 2025. június 30- ával végződő hat hónapos időszak
Számlázott bérleti díj	(a)	3 981 209	3 436 187
Bérleti díjmentes időszakok miatti módosítás	(b)	-192 284	-137 450
Bérleti díj		3 788 925	3 298 737
Szolgáltatási díj	(c)	2 091 398	1 486 637
Bérlemények egyedi kialakítási díja	(d)	47 970	287 003
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	(e)	350 035 281	6 084 851
Ügyfelekkel kötött szerződésekéből származó bevétel		352 174 649	7 858 492
Szállodai szolgáltatás bevételei	(f)	3 722 183	3 012 353
Bérleti díjak, ügyfelekkel kötött szerződések és szállodai szolgáltatások bevétele		359 685 757	14 169 582

- (a) A Csoport már befejezett, működő, bérbeadott befektetési ingatlanaiból származó bérleti díjak. Ezek a Kopaszi Gát különböző létesítményei, illetve a Bpart Aspius Kft. és a BudaPart Silurus Kft. irodaházainak, valamint a BudaPart Ballerus Kft. üzlethelyiségeinek, parkolóinak és tárolóinak bérleti díjai.
- (b) A bérbeadott ingatlanok bérlőinek ösztönzőként adott bérleti-díj mentes időszak miatti elhatárolások, illetve azok feloldása.
- (c) A bérbeadott ingatlanokkal kapcsolatos különböző szolgáltatások díjai, jellemzően a továbbbszámlázott közműköltések, illetve az ingatlanok fenntartásával, karbantartásával, illetve a bérlők által igényelt egyéb szolgáltatásokkal kapcsolatos díjak.
- (d) A Bpart Aspius Kft. és a BudaPart Silurus Kft. irodaházai bérbevett területeinek egyedi kialakítási díjai a bérlők kívánságainak megfelelően.
- (e) A BudaPart Amarus Kft. 2026. június 30-ig három irodaházat adott birtokba a vevő részére, míg a BRK projekt keretében értékesített ingatlanegységek vevők részére történő átadása 2026 első félévében megkezdődött.
- (f) A BudaPart Barbus Kft. által birtokolt szálloda bevételei.

24. Nettó bérleti díj

	A 2026. június 30-ával végződő hat hónapos időszak	A 2025. június 30- ával végződő hat hónapos időszak
Bérleti díj	3 788 925	3 298 737
Szolgáltatási díj	2 091 398	1 486 637
Bérlemények egyedi kialakítási díja	47 970	287 003
Bérbeadással kapcsolatos bevételek	5 928 293	5 072 377
Szolgáltatási díjak költsége	-2 220 860	-1 681 842
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-118 009	-287 003
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-2 338 869	-1 968 845
Nettó bérleti díj	3 589 424	3 103 532

25. Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek

	A 2026. június 30-ával végződő hat hónapos időszak	A 2025. június 30- ával végződő hat hónapos időszak
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-118 009	-287 003
Karbantartás	-462 171	-391 141
Szolgáltatási díjak költsége	-970 300	-731 911
Ingatlan üzemeltetés	-788 389	-558 790
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-2 338 869	-1 968 845

26. Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége

		A 2026. június 30-ával végződő hat hónapos időszak	A 2025. június 30- ával végződő hat hónapos időszak
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	Jegyzet		
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	23, 26	350 035 281	6 084 851
Kulcsrakész ingatlanok eladásának nyeresége	26	-261 426 488	-3 045 058
Térítés mentesen átadott Infrastruktúra-fejlesztés bekerülési értéke	(a, b)	88 608 793	3 039 793
Eladott infrastruktúra-fejlesztés nyeresége		-	-4 443
Egyéb ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos bevételek és költségek		-	-4 443
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége	27	-3 855 089	100 615
		84 753 704	3 135 965

- (a) A Csoport 2025. évi bevételeinek forrását a korábbi projektekből fennmaradó ingatlanegységek értékesítése jelentette.
- (b) A Csoport 2026 első félévében megkezdte a BudaPart Kerria Kft. által fejlesztett társasház ingatlanegységeinek birtokba adását a vevők részére, továbbá a BudaPart Amarus Kft. három irodaházát birtokba adta a vevő részére.

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

27. Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek

	Jegyzet	A 2026. június 30- ával végződő hat hónapos időszak	A 2025. június 30- ával végződő hat hónapos időszak
Közvetítői díj		1 179 277	89 676
Veszélyes hulladék céltartalék feloldás		-	58 162
Egyéb céltartalék képzés	19	-3 125 689	-
Behajthatatlan követelések visszaírása		3 036	18 481
Nem aktivált infrastruktúra és egyéb projekt költségek		-1 935 553	-107 363
Nettó infrastruktúra és projekt ráfordítás		-5 058 206	-30 720
Megtérített kötbér		31 020	43 180
Fizetett kötbér		-7 180	-1 521
Nettó kötbér bevétel		23 840	41 659
Összesen		-3 855 089	100 615

28. Szállodai szolgáltatások eredménye

	A 2026. június 30- ával végződő hat hónapos időszak	A 2025. június 30- ával végződő hat hónapos időszak
Szállodai szolgáltatások bevételei	3 722 183	3 012 353
Közműdíjak	-254 604	-201 570
Bérek és járulékok	-725 301	-599 941
Étel és ital alapanyagok	-195 090	-245 875
Egyéb anyagköltség és szolgáltatás	-1 003 010	-882 425
Takarítás és üzemeltetési díj	-274 165	-72 699
Szállodai szolgáltatások közvetlen költségei	-2 452 170	-2 002 510
Szállodai szolgáltatások eredménye	1 270 013	1 009 843

* Az egyéb szolgáltatások a Radisson üzemeltetési költségeket, turisztikai költségeket, toborzási költségeket és egyéb kiegészítő szolgáltatásokat foglalnak magukban.

29. Adminisztrációs költségek

	A 2026. június 30- ával végződő hat hónapos időszak	A 2025. június 30- ával végződő hat hónapos időszak
Szakértői díj	-256 875	-302 905
Adók	-1 090 161	-618 310
Követelések értékvesztése	-24 974	-
Audit és egyéb könyvelési díjak	-58 618	-81 462
Jogi költségek	-107 511	-72 066
Bérek és járulékok*	-863 136	-440 152
Biztosítás	-39 903	-19 402
Egyéb	-70 134	-388 852
Adminisztrációs költségek	-2 511 312	-1 923 148

*a bérek és járulékok növekedését a projektekhez kapcsolódó egyszeri kifizetések okozzák

30. Pénzügyi eredmény

	A 2026. június 30- ával végződő hat hónapos időszak	A 2025. június 30- ával végződő hat hónapos időszak
Kamatbevétel	7 005 158	4 076 382
Realizált árfolyamnyereség	4 553 095	1 553 248
Nem realizált árfolyamnyereség	3 607 681	503 066
Pénzügyi bevétel	15 165 934	6 132 696
Kamatráfordítás	-3 279 438	-4 215 242
Realizált árfolyamvesztés	-1 864 699	-
Pénzügyi ráfordítás	-5 144 138	-4 215 242
Pénzügyi eredmény	10 021 796	1 917 454
Nettó realizált árfolyampozíció:	2 688 396	1 553 248
Nettó nem realizált árfolyampozíció:	3 607 681	503 066
Nettó árfolyampozíció összesen	6 296 077	2 056 314

A cash-flow kimutatásban bemutatott fizetett kamat és a kamatráfordítás közötti különbség a fejlesztés alatt álló készletekre és a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanokra aktivált kamatból adódik.

31. Nyereségadók

A nyereségadókba fakadó követelések és adókötelezettségek a következőképpen alakultak:

	2026. június 30.	2025. december 31.
Nyereségadó követelések:	1 410 174	1 385 275
Nyereségadó kötelezettségek:	-15 799 285	-533 092
Nyereségadók nettó egyenlege	-14 389 111	852 183

	2026. június 30.	2025. december 31.
Halasztott adó követelés	1 222 557	738 542
Halasztott adó kötelezettség	-3 810 375	-3 233 082
Nettó halasztott adó összesen	-2 587 818	-2 494 540

A jövedelemadó a 2026. és 2025. június 30-án végződő hat hónapos időszakban az alábbi elemekből áll:

	A 2026. június 30- ával végződő hat hónapos időszak	A 2025. június 30- ával végződő hat hónapos időszak
Társasági adó	8 264 482	718 792
Helyi iparűzési adó	6 475 851	290 475
Innovációs járulék	973 214	43 572
Halasztott nyereségadó	27 393	-33 254
Jövedelemadók összesen	15 740 940	1 019 585

A Csoportot az adóhatóság rendszeresen ellenőrzi. A Csoport folyamatosan figyelemmel kíséri az adótörvény változásokat, pénzügyi kimutatásait a vonatkozó adó jogszabályokkal összhangban vezeti.

32. Tranzakciók 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 áraknak. Az árképzés megfelel az OECD Irányelveknek a szokásos piaci feltételeknek megfelelően.

32.1. Tulajdonostól kapott kölcsön

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 tulajdonosi kölcsönt. A kölcsön EUR-ban denominált, kamata 8%. A kölcsön és kamatai 2025 folyamán teljes mértékben vissza lettek fizetve. További részleteket a 15. „Hitelek és kölcsönök” jegyzet tartalmaz.

33. 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 készpénzzel és a bankszámlákkal csökkentett hitelek), valamint a Csoport saját tőkéjéből áll. A nettó idegen tőke aránya az alábbiak szerint alakult:

	Jegyzet	2026. június 30.	2025. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek:	15	96 091 102	60 705 554
Rövid lejáratú bankhitelek:	15, 16	2 508 544	20 979 028
Bankhitelek összesen:		98 599 646	81 684 582
Kötvénykötelezettségek:	14	97 283 819	91 017 477
Pénzeszközök és pénzeigenértékesek:	13	-269 250 468	-246 128 521
Nettó idegen tőke:		-73 367 004	-73 426 462
Saját tőke összesen:		266 973 026	184 006 192
Nettó idegen tőke/ saját tőke:		-27%	-40%
Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek	17	332 571 173	608 170 154
Nettó idegen tőke ügyletekkel szembeni szerződéses kötelezettségekkel együtt		259 204 169	534 743 692
Kiegészített nettó idegen tőke/ saját tőke:		97%	291%

KOPASZI GÁT ZRT.**KIEGÉSZÍTŐ MEGJEGYZÉSEK A RÖVIDÍTETT KONSZOLIDÁLT KÖZBENSŐ PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2026. JÚNIUS 30.-ÁVAL VÉGZŐDŐ HAT HÓNAPOS IDŐSZAKRA**

(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 fenn jelentős hitelkockázat.

A vevőkövetelések esetén a Csoport az IFRS 9 által lehetővé tett egyszerűsített megközelítést alkalmazza, és a követelések teljes élettartamára várható hitelezési veszteséget számolja el. A várható hitelezési veszteség meghatározása során a Csoport figyelembe veszi a követelések lejárat szerkezetét, a múltbeli veszteségi tapasztalatokat, az egyes követelésekhez kapcsolódó biztosítékokat és egyéb egyedi körülményeket, valamint a fordulónapon indokolatlan költség vagy erőfeszítés nélkül rendelkezésre álló, észszerű és alátámasztható, jövőre vonatkozó információkat. A 360 napot meghaladó késedelembe lévő követeléseket a Csoport kiemelt kockázatúként kezeli, és egyedileg értékeli. Az ilyen követelésekre elszámolandó értékvesztés összegét a várható megtérülés, ideértve a rendelkezésre álló biztosítékok várható realizálható értékének figyelembevételével határozza meg. A vezetés megítélése szerint a fordulónapon elszámolt értékvesztés megfelelően tükrözi a vevőkövetelés-portfólióhoz kapcsolódó várható hitelezési veszteséget.

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 előbérleti 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 bonitätsvizsgálata, 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 díjakat.

A társasházfejlesztési projekteknél a vevők fizetési kockázatát megfelelően kezeli a Csoport. A társasház projekteknél rendszerint egy társasházban 100-200 lakásegységet értékesít a Csoport, így a vevőkockázat megfelelően porlasztott. Vevőkoncentráció nem jellemző, általában legfeljebb 1-2 lakást vásárol egy vevő. A vevőtől jellemzően 20% foglalót és előleget kér el előre az adásvételi előszerződés megkötése során, ami mérsékli a vevők esetleges visszalépéséből eredő kockázatot.

Kamatkockázat

A Csoport vezetése a változó kamatozású hitelekkel eredő kamatkockázatot nem itéli meg jelentős kockázati tényezőként, mivel a kamatmértékek nem képviselnek akkora nagyságrendet, mely nem lenne kizárható az üzleti tevékenység nyereségéből.

A társasházfejlesztésre felvett bankkölcsönök rövid-közép lejáratúak (jellemzően 2 évesek), forintban denomináltak és részben fix, részben változó kamatozásúak. Az irodaház fejlesztésre felvett bankkölcsönök közép lejáratúak (2-7 évesek), euróban denomináltak és részben fix, részben változó kamatozásúak.

Likviditási kockázat

A Csoport működéséhez és az új ingatlanprojektek elindításához és megvalósításához szükséges forrást a Csoport minden esetben megfelelően biztosítja tőkéből, tagi kölcsönből és bankhitelből. A Csoport a közbeső időszak végén még le nem hívott alábbi hitelkeretekkel rendelkezett:

	2026. június 30.	2025. december 31.
BudaPart Silurus Kft.	-	861 161
BudaPart Kerria Kft.	-	-
BudaPart Juniper Kft.	46 181 821	54 805 397
Fel nem használt hitelkeret összesen	46 181 821	55 666 558

A kötelezettségek lejárat szerkezete az alábbi:

	1 éven belüli lejárat	1-5 éven belüli lejárat	5 éven túli lejárat	Összesen
2026. június 30.				
Kötvénykötelezettségek	-	38 078 608	47 598 260	85 676 868
Hitelek és kölcsönök	-	26 272 776	69 818 326	96 091 102
Halasztott adó kötelezettség	-	3 810 375	-	3 810 375
Céltartalékok	-	3 277 549	-	3 277 549
Bérlet kauciója	-	1 298 230	-	1 298 230
Egyéb kötelezettségek	-	2 241 791	-	2 241 791
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	74 979 329	117 416 586	192 395 915
Kötvénykötelezettségek	11 606 951	-	-	11 606 951
Hitelek és kölcsönök	2 508 544	-	-	2 508 544
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	332 571 173	-	-	332 571 173
Céltartalékok	-	-	-	-
Szállítók	4 272 726	-	-	4 272 726
Adófizetési kötelezettségek	15 799 285	-	-	15 799 285
Egyéb kötelezettségek	2 862 855	-	-	2 862 855
Rövid lejáratú kötelezettségek	369 621 534	-	-	369 621 534
Kötelezettségek összesen	369 621 534	74 979 329	117 416 586	562 017 449

A

KOPASZI GÁT ZRT.**KIEGÉSZÍTŐ MEGJEGYZÉSEK A RÖVIDÍTETT KONSZOLIDÁLT KÖZBENSŐ PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ**

A 2026. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ HAT HÓNAPOS IDŐSZAKRA

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

	1 éven belüli lejárat	1-5 éven belüli lejárat	5 éven túli lejárat	Összesen
2025. december 31.				
Hitelek és kölcsönök	-	8 492 178	52 213 376	60 705 554
Kötvénykötelezettségek	-	-	91 017 477	91 017 477
Halasztott adó kötelezettség	-	3 233 082	-	3 233 082
Céltartalékok	-	-	-	-
Bérlők kauciója	-	1 106 057	-	1 106 057
Egyéb kötelezettségek	-	2 316 000	-	2 316 000
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	15 147 316	143 230 853	158 378 170
Hitelek	20 979 028	-	-	20 979 028
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	30 209 431	577 960 724	-	608 170 154
Céltartalékok	-	-	-	-
Szállítók	15 653 555	-	-	15 653 555
Adófizetési kötelezettségek	533 092	-	-	533 092
Egyéb kötelezettségek	3 680 364	-	-	3 680 364
Rövid lejáratú kötelezettségek	71 055 469	577 960 724	-	649 016 193
Kötelezettségek összesen	71 055 469	593 108 039	143 230 853	807 394 363

Földrajzi terület kockázata

A Csoport kizárólag Magyarország területén működik.

Országkockázat

Tekintettel a tényre, hogy a Csoport kizárólag Magyarország területén működik, ezért tevékenysége és eredményessége kitétt Magyarország politikai, makrogazdasági, és államháztartás pénzügyi helyzetének. A politikai és makrogazdasági környezet esetleges változása negatívan hathat a Csoport tevékenységére, eredménytermelő képességének alakulására.

Árfolyamkockázat

A Kopaszi Gát Zrt. és iroda fejlesztésre alapított projektársaságainak könyvelési pénzneme az EUR. Ezen társaságok bérleti szerződéseiket, telek értékesítéssel kapcsolatos tranzakcióikat EUR alapon kötik, banki, illetve tulajdonosi kölcsöneit szintén EUR-ban veszi fel és törleszti, így a devizakockázatok döntően a tulajdonostól EUR-ban felvett és a Kopaszi Gát Zrt. által a forintban vezetett leányvállalatoknak forintban továbbadott kölcsönökből adódhat. A társasház 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.

Adóközkázat

A Csoport a változó törvényi szabályozók módosulásait folyamatosan figyeli, nyomon követi, és amennyiben a Csoportot érintő szabályzóváltozás lép életbe, azonnal meghozza a megfelelő intézkedéseket, kialakítja – módosítja – az eljárási rendet, így a menedzsment által azonosított jelentős adóközkázatok, melyekről a vezetésnek tudomása lenne, nincsenek.

34. A Csoport által indított peres, illetve nem peres eljárások

A beszámoló készítés időpontjában folyamatban lévő, nyitott peres ügye nincs a Csoportnak.

35. Mérlegfordulónap utáni események

A mérlegfordulónap és a jelen rövidített konszolidált közbeső pénzügyi kimutatások közzétételre történő engedélyezésének időpontja között nem következett be olyan jelentős esemény, amely a pénzügyi kimutatások módosítását vagy további közzétételt tenne szükségessé.

36. Felelősségvállaló nyilatkozat

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a Csoport legjobb tudása szerint elkészített rövidített konszolidált közbeső pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Kopaszi Gát Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint a 2026. június 30-ával végződő hat hónapos időszak eredményéről és pénzáramairól.

37. A rövidített konszolidált közbeső pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A Kopaszi Gát Zrt. 2026. június 30-ával végződő hat hónapos időszakra vonatkozó rövidített konszolidált közbeső pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2026. szeptember 29-én jóváhagyta és közzétételre engedélyezte.

P

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

Konszolidált üzleti jelentés – 2026.06.30.

A Kopaszi Gát Zrt. a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet előírásaival összhangban teszi közzé a 2026 első félévére vonatkozó rövidített konszolidált, nem auditált közbeső pénzügyi kimutatásait *(külön mellékelve)*, valamint a jelen dokumentumban foglalt konszolidált 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 2026 első félévében 68 fő volt (beleértve a 2023 augusztusában indult BudaPart Barbus Kft. keretein belül működő hotel átlagos létszámát, 48 főt).

A Társaság ügyvezető szerve a háromtagú Igazgatóság. Az Igazgatóság, mint egységes irányítási rendszert megvalósító testület, egységesen látja el az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság törvényben meghatározott feladatait. Az Igazgatóság hatáskörébe tartozik minden olyan kérdés eldöntése, amely nem tartozik a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe, illetve amelynek 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, 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 2030-2032-re egy teljesen új városrész jön létre Budapest ezen egyedülálló adottságokkal rendelkező, de eddig hasznosítatlan területén.

A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2026 első félévében változás történt: a Market Asset Management Zrt. a Társaságban fennálló, 16,50%-os részesedését megtestesítő részvényeit 2026. április 11-én kelt részvényadásvételi szerződés alapján az SSViridium Befektetési Kft. részére értékesítette.

A Társaság konszolidációba bevont valamennyi leányvállalata Magyarországon bejegyzett társaság. A konszolidációba bevont leányvállalatok köre 2026. június 30-án és 2025. december 31-én a következő volt:

Leányvállalat neve	Alapítás dátuma	Fő tevékenysége	Adószám	Tulajdoni hányad 2026.06.30	Tulajdoni hányad 2025.12.31	Szavazati arány 2026.06.30	Szavazati arány 2025.12.31
Bpart Aspius Kft.	2017.09.01.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26142311-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Ballerus Kft.	2018.01.19.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26250140-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Silurus Kft.	2018.06.18.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26375164-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Barbus Kft.	2018.06.18.	Szállodai szolgáltatás	26375140-2-43	100%	100%	100%	100%
BPart Lucius Kft.	2018.06.18.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26375157-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Carassius Kft.	2020.09.02.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776949-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Tilia Kft.	2020.09.02.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776956-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Kerria Kft.	2021.05.19.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	27427989-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Iberis Kft. (korábban BudaPart Társasházkezelő Kft.)	2022.11.22.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	32170140-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Amarus Kft.	2023.05.25.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	32296536-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Juniper Kft.	2025.03.27.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	32797642-2-43	100%	100%	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 és gazdasági környezet alakulásának. 2026 első félévének tekintetében az alábbi jelentős események esetleges hatását szükséges kiemelni:

Orosz-ukrán háborús helyzet hatása

Az Oroszország és Ukrajna között kialakult konfliktussal kapcsolatos események jelenlegi legjobb tudásunk és a rendelkezésünkre álló összes információ megítélése szerint nem mutatnak olyan alapvető bizonytalanságot a Társaság üzleti életében, mely veszélyeztetné a Társaság azon képességét, hogy továbbra is folytassa tevékenységét a mérlegfordulónapjától számított legalább egyéves időszakban. A háború által kifejtett hatások a piaci szereplőket egységesen érintik, így a Cégcsoport piaci pozícióját nem befolyásolták.

Az iráni háborús helyzet hatása

Az Egyesült Államok, Izrael és Irán között kialakult konfliktussal kapcsolatos események jelenlegi legjobb tudásunk és a rendelkezésünkre álló összes információ megítélése szerint nem mutatnak olyan alapvető bizonytalanságot a Társaság üzleti életében, mely veszélyeztetné a Társaság azon képességét, hogy továbbra is folytassa tevékenységét a mérlegfordulónapjától számított legalább egyéves időszakban.

Pénzügyi környezet változása (infláció, kamatszintek)

A forint 2026 első felében számottevően erősödött az euróval szemben, ugyanakkor az árfolyam továbbra is változékonyan alakult. A projektek finanszírozása szempontjából meghatározó EURIBOR és BUBOR az időszak során viszonylag stabilan alakult, érdemi változás a finanszírozási környezetben nem következett be.

A lakóingatlanok iránti kereslet szempontjából a finanszírozási lehetőségek továbbra is meghatározó tényezőt jelentettek. A lakásvásárlók számára elérhető piaci hitelek kamatszintje 2026 első felében is jellemzően 6% p.a. feletti tartományban alakult. A 2025 szeptemberében elindított, fix 3% kamatozású Otthon Start hitel érdemben élénkítette a lakáspiaci keresletet, ugyanakkor a BudaPart keretében fejlesztett lakások prémium árszintjük miatt nem tartoznak a program keretében finanszírozható ingatlanok körébe.

A fenti tényezők a beszámoló elkészítésének időpontjáig nem veszélyeztették a Cégcsoport üzleti tevékenységének folytonosságát és terveinek megvalósítását.

3. 2026 első félévének jelentős cégcsoporton belüli eseményei

A Cégcsoport 2026 első félévében a korábbi években lefektetett stratégiai ütemterv szerint folytatta a BudaPart Projekt megvalósítását az alábbiak szerint:

- **Lakóingatlan-fejlesztések:** A BudaPart Kerria Kft. (BRK) által fejlesztett társasház 2026 első félévében megkapta a használatbavételi engedélyt, melynek megszerzését követően – még az első félév során – megkezdődött az értékesített ingatlanegységek (lakások, parkolók, tárolók) birtokba adása a vevők részére. A 2025-ben indult BRJ lakóingatlan-fejlesztési projekt kivitelezése az időszak során is folytatódott, míg a BRI projekt kivitelezése 2026 első félévében kezdődött meg.
- **Kereskedelmi ingatlanok fejlesztése és üzemeltetése:** A BudaPart Amarus Kft. által fejlesztett hat irodaépület közül három 2026 első félévében birtokba adásra került a vevő részére.

A korábban fejlesztett City és Downtown irodaházak egyaránt teljes irodaterület bérbeadottsággal működtek a fordulónapon. A Radisson által üzemeltetett szálloda eredményessége tovább javult az előző év azonos időszakához képest: a foglaltság 70,6%-ról 77,5%-ra nőtt, míg az EBITDA mintegy 36%-kal emelkedett. A működési teljesítmény mellett a finanszírozási feltételek is kedvezően alakultak: a Downtown irodaház és a szálloda projekthitele 2026 márciusában K&H Zrt. által nyújtott hosszú lejáratú bankhitelekkel került kiváltásra, melynek eredményeként mindkét társaság finanszírozási költségei mérséklődtek.

- **Infrastruktúra-fejlesztések:** A BudaPart Projekt infrastruktúrájának fejlesztése a további lakás- és irodafejlesztési ütemek előkészítéseként terv szerint zajlott.
- **Tulajdonosi szerkezet:** 2026 áprilisában a Market Asset Management Zrt. értékesítette a Társaságban fennálló 16,50%-os részesedését az SSViridium Befektetési Kft. részére.

Mérlegfordulónap utáni lényeges események:

- A mérlegfordulónap és a jelen üzleti jelentés közzétételének időpontja között nem következett be olyan jelentős esemény, amely a pénzügyi kimutatások módosítását vagy további közzétételt tenne szükségessé.

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 projektmegvalósítást és hasznosítást.

Kockázatok

A Cégcsoport működését elsősorban a magyar és európai makrogazdasági környezet alakulása, a kamat- és árfolyamkörnyezet változása, az ingatlanpiaci kereslet, valamint a fejlesztések megvalósításához és értékesítéséhez kapcsolódó kockázatok befolyásolhatják. A kedvezőtlen makrogazdasági folyamatok fékezhetik a lakossági keresletet, és hatással lehetnek a vállalati döntésekre is.

A kockázatok főbb kategóriáinként részletezve:

- **Bérletidő-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 a Cégcsoport ezen a területen a fizetési kockázatot alacsonyan tartja.
- **Devizakockázat:** A Cégcsoportba tartozó bérbeadási célú irodafejlesztéssel foglalkozó társaságok, illetve a Kopaszi Gát Zrt. könyvelési pénzneme az EUR. Bérleti szerződéseiket, telekértékesítéssel kapcsolatos tranzakcióikat jellemzően EUR alapon kötik. A Cégcsoport HUF és EUR finanszírozással is rendelkezik. 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:** Tekintettel arra, hogy a Cégcsoport finanszírozási ügyleteinek jelentős része fix kamatozású, a Cégcsoport vezetése a változó kamatozású hitelekkel eredő kamatkockázatot nem tekinti jelentős kockázati tényezőnek. A változó kamatozású finanszírozásból eredő esetleges kamatköltség-növekedés a Cégcsoport megítélése szerint az üzleti tevékenység eredményéből kezelhető.
- **Likviditási kockázat:** A Cégcsoport jelentős likvid pénzállománnyal rendelkezik, amelyet 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 ingatlanértékesítési tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak. Bérletipartnerek esetében a hitelezési kockázat csökkentése érdekében a bérleti szerződések letétlét vagy bankgaranciával kerülnek biztosításra, illetve nagy hangsúlyt fektet a Cégcsoport a bérleti kintlévőségek folyamatos nyomon követésére. A lakóingatlan-fejlesztéssel foglalkozó társaságok esetében a vevők fizetési kötelezettségeinek teljesítését a szerződéses feltételek, valamint a vevők által megfizetett foglalók és előlegek biztosítják.

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 folytat kutatási és fejlesztési tevékenységet.

A Csoport folyamatosan gondoskodik munkavállalói megfelelő továbbképzéséről, valamint a mindenkori speciális munkavédelmi előírások betartásáról.

6. 2026 első félévének eredményei és kilátásai

A Cégcsoport 2026. június 30-i mérlegfőösszege 829,0 millió EUR, ami 162,4 millió EUR-os csökkenést jelent 2025. december 31-éhez képest. A csökkenés meghatározó oka az értékesített és birtokba adott irodaházak és lakások bekerülési értékének készletekből történő kivezetése volt, amelyet részben ellensúlyozott a pénzeszközök állományának növekedése.

A Cégcsoport 2026 első félévében 80,2 millió EUR adózott eredményt ért el. Az eredményt alapvetően az értékesített irodaházak, valamint a BRK projekt keretében értékesített lakások birtokba adása határozta meg, emellett a bérbeadási és szállodai tevékenység is stabilan pozitív eredményt termelt. Az eredményhez jelentősen hozzájárult a pénzügyi műveletek nyeresége is, amely jelentős részben az árfolyamváltozások hatásából adódott.

Budapest, 2026. szeptember 29.



Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató



Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató