

# **STAVMAT Zrt.**

## **2026.06.30-i Vezetői jelentés**

### **1. A Vállalkozás bemutatása, a jelentés keretei**

A STAVMAT Zrt. (székhely: 1107 Budapest, Ceglédi út 1-3.; cégjegyzékszám: 01 10 042495; továbbiakban Társaság/Kibocsátó/STAVMAT) vállalati kötvényeket bocsátott ki 2021. július 20-án 5.000.000.000 HUF névértékben „STAVMAT NKP Kötvény 2031/I.” néven. Ezek Budapesti Értéktőzsde által működtetett multilaterális kereskedési rendszerbe (továbbiakban: XBond) történő bevezetése 2021.10.14-én valósult meg, amely harmadik felek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra irányuló, vételi és eladási szándékát köti össze megkülönböztetés-mentes módon, szerződést eredményezve. A Társaság fentebb megnevezett vállalati kötvényeit bemutató Információs Dokumentumaiban, az XBond mindenkor hatályos általános üzletszabályzatának megfelelően vállalta, hogy éves és féléves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint, a STAVMAT NKP Kötvény 2031/I. forgalomban tartási időszaka alatt. A Társaság féléves jelentése a Tpt., a miniszteri rendelet és az XBond mindenkor hatályos üzletszabályzatának előírásai alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

A féléves jelentésben közzétett 2026.06.30-i fordulónapra készített eredménykimutatás és mérleg a Társaság könyvvizsgálója által nem került auditálásra.

### **2. A STAVMAT Zrt. tevékenysége**

A STAVMAT Zrt. gyökerei egészen 1950-ig nyúlnak vissza, az állami tulajdonú kisebb Tüzip hálózatok megalapításáig. Az eltelt 70 év, több tulajdonosváltása után a vállalat meghatározó piaci szereplővé vált Magyarországon az építőanyag kereskedés és értékesítés területén.

A Társaság részvényeit 100%-ban a IN GROUP a.s. birtokolja.

Csehországban, Szlovákiában és Magyarországon egységes arculattal vannak a piacon és ezen vállalatcsoport része az IN Group szlovák vállalatcsoportnak. Az IN Group csoport tevékenységei széleskörűen lefedik az építőipar különböző szegmenseit. Tevékenysége kiterjed az építőanyag kereskedelemre, saját gyártásra, általános kivitelezésre és ingatlanfejlesztésre is. A STAVMAT Zrt. székhelye Budapesten található. A kereskedelmi lánc 33 építőanyag kereskedelmi telepet (köztük két Stavmat áruházat - Budapesten, illetve Budaörsön) foglal magában. Mindezek mellett a kereskedelmi hálózatot egy webshop egészíti ki.

### **3. A STAVMAT Zrt. működése és legfontosabb üzleti eseményei 2026. első felében**

A STAVMAT Zrt. a - 2022. harmadik negyedévében üzembe helyezett dabasi térkőgyárában - a klasszikus térkövek mellett szegélyelemek, útszegélyek, nagyméretű színes lapok, zsalukövek, kerítés elemek és ökoburkolatok készülnek. A termékek a City Stone Design márkanévet viselik. A sikeres próbagyártási és a piaci bevezető szakasz után 2026. július 30-ig folyamatos fejlődési szakasz mutatkozik. A beruházás megkezdése előtt magasabb termelési volument tervezett a Társaságunk, ugyanakkor az építőiparban jelentkező gazdasági lassulás a térkőpiacon különösen rányomta a bélyegét, amely erős árversenyt eredményezett a gyártók között. 2026. I. féléve során a stagnáló piacon az aktívabb értékesítési tevékenységünk hatására a térkőveinket nagyobb volumenben tudtuk értékesíteni az előző év hasonló időszakához mérten és az árrésünket is javítani tudtuk. 2026 második félévében és 2027-re is dinamikus fejlődést várunk ezen szegmensben.

Az építőanyag kereskedelmi piacon a piaci pozíció további erősítése a Társaság célja. Ennek megfelelően 2023. második negyedévében a Stavmat Zrt. saját forrásból megvásárolta a Budaörs Rákóczi utca 743. hrsz. alatti kivett telephely 12353/24453 eszmei tulajdoni hányadát, mely később a telekmegosztást követően 743/1-es helyrajzi számot kapott. A vásárlás célja, hogy a korábban bérelt áruházhhoz képest az M7-es autópálya túloldalán zöld mezős beruházás keretében egy új, modern építőanyag kereskedést hozzon létre a vállalkozás, amellyel jelentős költségmegtakarítás érhető el. Az új kereskedés épülete 2026. első félévének végére elkészült. A nyitás 2026. III. negyedévében megtörtént. Társaságunk az első félév során gazdasági szempontok alapján két telep (Békéscsaba és Kaposvár) működését szüntette meg, mellyel a Stavmat Zrt. jövedelmezőségének javítása volt a fő cél. További telepbezárással a közeljövőben nem számolunk, viszont fókuszba helyezük a jelenlegi telepeink hatékonyságának növelését elsősorban piacszerzés által.

2026. I. félévében az építőanyagok iránti kereslet a lakosság körében kismértékben növekedett (ebben szerepet játszhatott az Otthon Start 3%-os kamattámogatott programja), melyet alátámasztott az ún. raktári forgalmunk növekedése. Társaságunknál kimutatott első féléves árbevétel csökkenés elsősorban a Hitelesített Energia Megtakarítási (HEM) program bizonytalanságából fakadó jelentősen visszaeső lakossági fűdém-szigetelési beruházásoknak tudható be. Sajnálatos módon mind az ipar versenypiaci szereplői, mind az állami intézmények jóval kevesebbet fordítanak építőipari beruházásokra az elmúlt 2 évben a korábbiakhoz képest. A 2026. májusában beiktatott új kormány jelentős kihívásokkal találja magát szemben az építőipar kapcsán. A piaci szereplőkhöz hasonlóan új stratégiai irányra számítunk. Mind lakossági, mind beruházói oldalon kivárás jellemzi a piacot, mely rövid távon kisebb visszaesést eredményez. Közép és hosszú távon fókuszba kerül a bérlakások és kollégiumok építése, illetve az Európai Unió forrásaihoz való hozzáférés az energetikai jellegű építőipari beruházásokat aktivizálja. Számítunk a lakáspiac kínálati oldalának erősítésére és a felújítási programok újratervezésére. 2027. első felére enyhén csökkenő jegybanki alapkamat-pályát prognosztizálunk, amely már erőteljesebben stimulálhatja a vállalati beruházásokat pozitív irányba.

#### 4. A STAVMAT Zrt. 2026.06.30. állapot szerinti évközi beszámolójának mérlege és eredménykimutatása

| Eredménykimutatás<br>(adatok ezer Ft)       | 2023           | 2024            | 2025.06.30      | 2026.06.30      |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Értékesítés nettó árbevétele                | 35 286 538     | 33 391 690      | 17 070 975      | 15 937 625      |
| Aktivált saját teljesítmények értéke        | 367 632        | 26 227          | -7 680          | 27 644          |
| Egyéb bevételek                             | 2 274 163      | 2 500 530       | 1 138 279       | 1 251 857       |
| Anyagjellegű ráfordítások                   | 33 463 675     | 31 854 964      | 16 277 519      | 1 488 508       |
| Személyi jellegű ráfordítások               | 2 797 482      | 3 061 250       | 1 553 010       | 1 688 493       |
| Értécsökkenési leírás                       | 543 692        | 591 232         | 289 805         | 287 683         |
| Egyéb ráfordítások                          | 702 086        | 640 174         | 439 103         | 455 710         |
| <b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b> | <b>421 398</b> | <b>-229 173</b> | <b>-357 863</b> | <b>-203 268</b> |
| <b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>         | <b>185 250</b> | <b>190 676</b>  | <b>114 370</b>  | <b>81 407</b>   |
| <b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>               | <b>606 648</b> | <b>-38 497</b>  | <b>-243 493</b> | <b>-121 861</b> |
| Adófizetési kötelezettség                   | 15 305         | 0               | 0               | 0               |
| <b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>                     | <b>591 343</b> | <b>-38 497</b>  | <b>-243 493</b> | <b>-121 861</b> |

Az értékesítés nettó árbevétele 2026. I. félévben 6,6%-kal csökkent, ami elsősorban a Hitelesített Energia Megtakarítási (HEM) program által generált (többnyire ingyenes) lakossági fűtésszigetelési beruházások visszaesésének tudható be. A piac többi szegmensében mérsékelt növekedés, illetve stagnálás tapasztalható. A kereskedő versenytársak az elmúlt évek árversenye miatt nagyon gyenge jövedelmezőséget értek el. A piacon ez a fajta verseny hosszabb távon nem fenntartható, de a Stavmat Zrt. tőkeerőssége és likviditása garantálja, hogy ebből a versenyből erősebb piaci pozíciót alakítson ki magának.

| Mérleg - Eszközök<br>(adatok ezer Ft) | 2023              | 2024              | 2025.06.30        | 2026.06.30        |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>           | <b>14 865 547</b> | <b>14 614 749</b> | <b>14 938 513</b> | <b>15 642 266</b> |
| Immateriális javak                    | 22 956            | 18 353            | 19 627            | 175 083           |
| Tárgyi eszközök                       | 14 839 591        | 14 593 396        | 14 915 886        | 15 467 183        |
| Befektetett pénzügyi eszközök         | 3 000             | 3 000             | 3 000             | 0                 |
| <b>FORGÓESZKÖZÖK</b>                  | <b>10 471 465</b> | <b>10 288 604</b> | <b>10 777 587</b> | <b>10 426 957</b> |
| Készletek                             | 5 882 778         | 5 731 752         | 6 511 419         | 6 704 179         |
| Követelések                           | 2 923 676         | 3 046 535         | 3 931 361         | 3 463 024         |
| Értékpapírok                          | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Pénzeszközök                          | 1 665 011         | 1 510 317         | 334 807           | 259 754           |
| <b>AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>    | <b>585 757</b>    | <b>552 609</b>    | <b>316 811</b>    | <b>566 363</b>    |
| <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>              | <b>25 922 769</b> | <b>25 455 962</b> | <b>26 032 911</b> | <b>26 635 586</b> |

A piaci keresletnek, igényeknek megfelelő optimális készletgazdálkodás kiemelt fókuszban van a vállalatunknál. Jóllehet készleteink némiképp emelkedtek, de ez a fent vázolt enyhén emelkedő raktári forgalmunknak köszönhető.

| Mérleg - Forrás<br>(adatok ezer Ft)  | 2023       | 2024       | 2025.06.30 | 2026.06.30 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>SAJÁT TŐKE</b>                    | 15 130 896 | 15 092 399 | 14 848 906 | 15 440 859 |
| Jegyzett tőke                        | 4 229 000  | 4 229 000  | 4 229 000  | 4 229 100  |
| Tőketartalék                         | 493 661    | 493 661    | 493 661    | 1 222 028  |
| Eredménytartalék                     | 8 755 116  | 9 342 644  | 9 304 147  | 9 046 777  |
| Lekötött tartalék                    | 1 061 776  | 1 065 591  | 1 065 591  | 1 064 815  |
| Adózott eredmény                     | 591 343    | -38 497    | -243 493   | -121 861   |
| <b>CÉLTARTALÉKOK</b>                 | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>               | 10 380 339 | 8 950 722  | 9 635 871  | 9 734 313  |
| Hátrasorolt kötelezettségek          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek      | 5 682 500  | 5 525 000  | 5 624 044  | 5 472 836  |
| Rövid lejáratú kötelezettségek       | 4 697 839  | 3 408 279  | 4 011 827  | 4 261 477  |
| <b>PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b> | 411 534    | 1 412 841  | 1 548 134  | 1 460 414  |
| <b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>             | 25 922 769 | 25 455 962 | 26 032 911 | 26 635 586 |

Forrás oldalon a hosszú lejáratú kötelezettségek között a kibocsátott 5 Mrd Ft kötvény összeg, valamint a 446,25 M Ft értékű beruházási hitel állománya szerepel. A társaság ezen kívül forgóeszköz hitelt használ működéséhez, melynek kihasználtsága 401,14 M Ft értékű volt 2026.06.30-án.

A **STAVMAT Zrt.** (székhely: 1107 Budapest, Ceglédi út 1-3; cégjegyzékszám: 01 10 042495, adószáma 10921302-2-44., cégjegyzésre jogosult képviselő neve, beosztása: Iván Frantisek vezérigazgató és Turjánszki Péter igazgatósági tag, a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton nyilatkozik a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól a **tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.)**, illetve a vonatkozó **24/2008. PM rendelet** 1. számú melléklete szerint az alábbiakról:

- a 2026. gazdasági év első hat hónapjáról az alkalmazható számviteli előírások alapján, valamint a Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített féléves beszámoló valós és megbízható képet ad a Kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről;
- a Vezetői jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket;
- a féléves beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta. A 2026.06.30. állapot szerinti évközi beszámolót Kibocsátó a szükséges közzétételi helyeken ([kozvetetelek.mnb.hu](http://kozvetetelek.mnb.hu), [www.bet.hu](http://www.bet.hu)) publikálta a Vezetői jelentés, illetve jelen Felelősségvállaló nyilatkozat mellett.

Budapest, 2026.09.14.



---

Iván Frantisek  
vezérigazgató  
**STAVMAT Zrt.**  
Kibocsátó