



## Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2026. június 30-ra vonatkozóan

az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

Budapest, 2026. szeptember 30.

Uzsoki András  
igazgatóság elnöke

Piukovics Gábor  
igazgatósági tag



## Tartalomjegyzék

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás*                                   | 5  |
| Évközi Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás*               | 6  |
| Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás*                              | 7  |
| Évközi Konszolidált Cash Flow-ra Vonatkozó Kimutatás*                                         | 8  |
| 1. Általános információk                                                                      | 9  |
| 1.1. A Csoport tevékenysége                                                                   | 9  |
| 1.2. A Csoport tagjai                                                                         | 11 |
| 1.3. Jelentős tárgyévi változások                                                             | 13 |
| 2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei | 13 |
| 2.1. A beszámoló készítés alapja                                                              | 13 |
| 2.2. A konszolidáció alapja                                                                   | 14 |
| 2.3. Lényegességi küszöbérték és hibák                                                        | 14 |
| 2.4. Új vagy módosított IFRS standardok                                                       | 14 |
| 2.5. Jelentős számviteli becslések és feltételezések                                          | 15 |
| 2.6. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai                                 | 16 |
| 2.6.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek                                                 | 16 |
| 2.6.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés                                                 | 17 |
| 2.6.3. Tárgyi eszközök                                                                        | 17 |
| 2.6.4. Befektetési célú ingatlanok                                                            | 17 |
| 2.6.5. Készletek                                                                              | 18 |
| 2.6.6. Hitelfelvételi költségek                                                               | 18 |
| 2.6.7. Pénzügyi eszközök                                                                      | 19 |
| 2.6.8. Pénzügyi kötelezettségek                                                               | 20 |
| 2.6.9. Céltartalékok                                                                          | 21 |
| 2.6.10. Lízingek                                                                              | 21 |
| 2.6.11. Szerződéses kötelezettségek                                                           | 22 |
| 2.6.12. Jövedelemadó                                                                          | 23 |
| 2.6.13. Osztalék                                                                              | 23 |
| 2.6.14. Mérlegen kívüli tételek                                                               | 23 |
| 2.6.15. Értékesítés nettó árbevétele                                                          | 23 |
| 2.6.16. Saját termelésű készletek állományváltozása                                           | 24 |
| 2.6.17. Anyagköltségek                                                                        | 24 |
| 2.6.18. Igénybe vett szolgáltatások értéke                                                    | 24 |
| 2.6.19. Eladott áruk beszerzési értéke                                                        | 24 |
| 2.6.20. Egyéb szolgáltatások értéke                                                           | 25 |
| 2.6.21. Személyi jellegű ráfordítások                                                         | 25 |
| 2.6.22. Értékcsökkenés és amortizációs leírás                                                 | 25 |
| 2.6.23. Egyéb működési bevételek és ráfordítások                                              | 25 |
| 2.6.24. Pénzügyi eredmény                                                                     | 25 |
| 2.6.25. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)                                                    | 26 |

|        |                                                                                                                                 |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3      | Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok.....                                                                       | 27 |
| 3.1    | Immateriális javak és tárgyi eszközök.....                                                                                      | 27 |
| 3.2    | Befektetési célú ingatlanok .....                                                                                               | 28 |
| 3.3    | Készletek.....                                                                                                                  | 32 |
| 3.4    | Vevői követelések.....                                                                                                          | 34 |
| 3.5    | Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások, szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek ..... | 35 |
| 3.6    | Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek .....                                                                                        | 36 |
| 3.7    | Saját tőke .....                                                                                                                | 36 |
| 3.8    | Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is) .....                                              | 38 |
| 3.9    | Hosszú lejáratú céltartalékok .....                                                                                             | 41 |
| 3.10   | Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....                                                                                      | 41 |
| 3.11   | Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek .....                                                                                       | 42 |
| 3.12   | Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók) .....                                                            | 42 |
| 3.13   | Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások .....                                                     | 42 |
| 3.14   | Szerződéses kötelezettségek .....                                                                                               | 43 |
| 3.15   | Pénzügyi instrumentumok valós értéke .....                                                                                      | 44 |
| 4.     | Tárgyévi Eredményre vonatkozó kiegészítő magyarázatok.....                                                                      | 46 |
| 4.1.   | Értékesítés nettó árbevétele és egyéb bevételek.....                                                                            | 46 |
| 4.2.   | Saját termelésű készletek állományváltozása .....                                                                               | 47 |
| 4.3.   | Anyagköltségek.....                                                                                                             | 47 |
| 4.4.   | Igénybe vett szolgáltatások értéke.....                                                                                         | 47 |
| 4.5.   | Eladott áruk beszerzési értéke .....                                                                                            | 48 |
| 4.6.   | Egyéb szolgáltatások értéke .....                                                                                               | 48 |
| 4.7.   | Személyi jellegű ráfordítások.....                                                                                              | 48 |
| 4.8.   | Értékcsökkenés és amortizáció.....                                                                                              | 49 |
| 4.9.   | Egyéb működési ráfordítások .....                                                                                               | 49 |
| 4.10.  | Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége .....                                                                          | 49 |
| 4.11.  | Pénzügyi műveletek eredménye .....                                                                                              | 49 |
| 4.12.  | Nyereségadók .....                                                                                                              | 50 |
| 4.13.  | Egy részvényre jutó eredmény (EPS) .....                                                                                        | 50 |
| 4.14.  | Akvíziók, üzletrész értékesítések .....                                                                                         | 50 |
| 5.     | Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók .....                                                                                  | 51 |
| 5.1.   | Kapcsolt vállalkozások .....                                                                                                    | 51 |
| 5.2.   | Juttatások a kulcspozícióban lévő vezetés részére .....                                                                         | 53 |
| 5.3.   | A kulcspozícióban lévő vezetőkkel való tranzakciók.....                                                                         | 53 |
| 5.4.   | Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....                                                                       | 53 |
| 5.5.   | Garanciák.....                                                                                                                  | 53 |
| 6.     | Pénzügyi kockázatkezelés.....                                                                                                   | 53 |
| 6.1.   | Pénzügyi kockázatkezelési politika .....                                                                                        | 53 |
| 6.1.1. | Piaci kockázat.....                                                                                                             | 54 |

|        |                                                               |    |
|--------|---------------------------------------------------------------|----|
| 6.1.2. | Likviditási kockázat .....                                    | 55 |
| 6.1.3. | Hitelezési kockázat.....                                      | 55 |
| 6.2.   | Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások.....   | 56 |
| 6.3.   | Tőke kezelése .....                                           | 57 |
| 7.     | Egyéb kiegészítő információk .....                            | 57 |
| 7.1.   | Mérlegen kívüli tételek.....                                  | 57 |
| 7.2.   | Szegmens információk.....                                     | 58 |
| 7.3.   | Beszámolási időszak utáni események .....                     | 60 |
| 7.4.   | A Számviteli törvény követelményei szerinti közzétételek..... | 61 |

## Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás\*

|                                                                           | adatok ezer Ft-ban | Magyarázatok | 2025.12.31        | 2026.06.30        |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>ESZKÖZÖK</b>                                                           |                    |              |                   |                   |
| <b>Befektetett eszközök</b>                                               |                    |              |                   |                   |
| Immateriális javak                                                        | 3.1                |              | 51.945            | 45.613            |
| Tárgyi eszközök                                                           | 3.1                |              | 4.858             | 4.561             |
| Befektetési célú ingatlanok                                               | 3.2                |              | 27.188.572        | 27.931.866        |
| Hosszú lejáratú egyéb követelések                                         | 3.5                |              | -                 | -                 |
| <b>Befektetett eszközök összesen</b>                                      |                    |              | <b>27.245.375</b> | <b>27.982.039</b> |
| <b>Forgóeszközök</b>                                                      |                    |              |                   |                   |
| Készletek                                                                 | 3.3                |              | 33.465.892        | 33.839.319        |
| Vevői követelések                                                         | 3.4                |              | 1.028.516         | 839.548           |
| Lízing követelések                                                        | 3.5                |              | 164.551           | 152.797           |
| Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások                          | 3.5                |              | 20.805.571        | 19.297.859        |
| Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek                      | 3.5                |              | 766.574           | 823.483           |
| Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek                                         | 3.6                |              | 1.112.205         | 394.246           |
| Tényleges adókövetelés                                                    | 3.5                |              | 7.336             | 7.464             |
| <b>Összesen</b>                                                           |                    |              | <b>57.350.645</b> | <b>55.354.718</b> |
| Értékesítésre tartott befektetett eszközök                                | 3.1                |              | -                 | -                 |
| <b>Forgóeszközök összesen</b>                                             |                    |              | <b>57.350.645</b> | <b>55.354.718</b> |
| <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>                                                  |                    |              | <b>84.596.020</b> | <b>83.336.757</b> |
| <b>FORRÁSOK</b>                                                           |                    |              |                   |                   |
| <b>Saját tőke</b>                                                         |                    |              |                   |                   |
| Jegyzett tőke                                                             | 3.7                |              | 143.200           | 143.200           |
| Tőketartalék                                                              | 3.7                |              | 17.759.683        | 17.759.683        |
| Eredménytartalék                                                          | 3.7                |              | 10.547.648        | 6.439.642         |
| Egyéb tartalékok és tőkeelemek                                            | 3.7                |              | -                 | -                 |
| <b>Saját tőke összesen</b>                                                |                    |              | <b>28.450.531</b> | <b>24.342.525</b> |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>                                    |                    |              |                   |                   |
| Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is) | 3.8                |              | 12.477.684        | 12.500.065        |
| Hosszú lejáratú céltartalékok                                             | 3.9                |              | 29.000            | 23.000            |
| Szerződéses kötelezettségek                                               | 3.14               |              | 20.340.157        | 25.851.753        |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                                     | 3.10               |              | 584.406           | 513.666           |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>                           |                    |              | <b>33.431.247</b> | <b>38.888.484</b> |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>                                     |                    |              |                   |                   |
| Rövid lejáratú kölcsönök                                                  | 3.11               |              | 617.896           | 614.397           |
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)            | 3.12               |              | 899.867           | 3.096.095         |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások     | 3.13               |              | 8.027.008         | 6.303.019         |
| Szerződéses kötelezettségek                                               | 3.14               |              | 13.152.593        | 10.086.230        |
| Tényleges adókötelezettség                                                |                    |              | 16.878            | 6.008             |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>                            |                    |              | <b>22.714.242</b> | <b>20.105.748</b> |
| <b>SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN</b>                             |                    |              | <b>84.596.020</b> | <b>83.336.757</b> |

\* A 9-62-ig terjedő oldalakon található kiegészítő megjegyzések a beszámoló részét képezik.

## Évközi Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás\*

|                                                                                                                    | adatok ezer Ft-ban | Magyarázatok | 2025.06.30-án<br>végződő üzleti év | 2026.06.30-án<br>végződő üzleti év |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Értékesítés nettó árbevétele (+)                                                                                   |                    | 4.1          | 4.096.716                          | 8.964.678                          |
| Egyéb bevételek (+)                                                                                                |                    | 4.1          | 290.153                            | 196.077                            |
| Saját termelésű készletek állományváltozása (+/-)                                                                  |                    | 4.2          | 1.882.516                          | -2.440.365                         |
| Anyagköltségek (-)                                                                                                 |                    | 4.3          | 27.853                             | 22.932                             |
| Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)                                                                             |                    | 4.4          | 3.496.647                          | 4.378.202                          |
| Eladott áruk beszerzési értéke (-)                                                                                 |                    | 4.5          | 1.040.687                          | 2.505.238                          |
| Egyéb szolgáltatások értéke (-)                                                                                    |                    | 4.6          | 54.850                             | 40.637                             |
| Személyi jellegű ráfordítások (-)                                                                                  |                    | 4.7          | 186.109                            | 156.286                            |
| Értékcsökkenési és amortizációs leírás (-)                                                                         |                    | 4.8          | 3.358                              | 7.212                              |
| Egyéb ráfordítások (-)                                                                                             |                    | 4.9          | 1.558.275                          | 207.087                            |
| Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége/vesztesége (+/-)                                                  |                    | 4.10         | 322.932                            | -900.426                           |
| <b>Működési eredmény</b>                                                                                           |                    |              | <b>224.539</b>                     | <b>-1.497.631</b>                  |
| Pénzügyi műveletek bevételei (+)                                                                                   |                    | 4.11         | 88.905                             | 676.786                            |
| Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)                                                                                |                    | 4.11         | -86.775                            | -73.782                            |
| <b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>                                                                                |                    |              | <b>2.130</b>                       | <b>603.004</b>                     |
| <b>Adózás előtti nyereség</b>                                                                                      |                    |              | <b>226.670</b>                     | <b>-894.627</b>                    |
| Adófizetési kötelezettség (-)                                                                                      |                    | 4.12         | -196.403                           | -2.032                             |
| <b>Adózott eredmény</b>                                                                                            |                    |              | <b>30.267</b>                      | <b>-896.659</b>                    |
| Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:                                                                      |                    |              | -                                  | -                                  |
| Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:                                                                       |                    |              | 30.267                             | -896.659                           |
| <b>Egyéb átfogó jövedelem</b>                                                                                      |                    |              | <b>-</b>                           | <b>-</b>                           |
| Saját használatú ingatlan értékeléséből származó nyereség/veszteség (+/-) (eredményre utólagosan vissza nem forgó) |                    |              | -                                  | -                                  |
| <b>Teljes átfogó jövedelem</b>                                                                                     |                    |              | <b>30.267</b>                      | <b>-896.659</b>                    |
| Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:                                                                      |                    |              | -                                  | -                                  |
| Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:                                                                       |                    |              | 30.267                             | -896.659                           |
| <b>Törzsrészcégek súlyozott átlaga (db)</b>                                                                        |                    | <b>4.13</b>  | <b>1.432.000</b>                   | <b>1.432.000</b>                   |
| <b>Egy részvényre jutó nyereség (Ft)</b>                                                                           |                    |              |                                    |                                    |
| Alap (Ft)                                                                                                          |                    | 4.13         | 21                                 | -626                               |
| Hígitott (Ft)                                                                                                      |                    | 4.13         | 21                                 | -626                               |

\* A 9-62-ig terjedő oldalakon található kiegészítő megjegyzések a beszámoló részét képezik

Az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2026. szeptember 30-án jóváhagyta és a Közgyűlésnek elfogadásra beterjesztette. Elfogadására a tulajdonosok éves rendes Közgyűlése jogosult.

## Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás\*

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>                                                                                 | Magyarázatok | Jegyzett<br>tőke | Tőketartalék      | Eredménytartalék  | Egyéb<br>tartalékok<br>és<br>tőkeelemek | Saját tőke<br>összesen |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------------|------------------------|
| <b>Nyitó egyenleg 2025. január 1.</b>                                                                     |              | <b>143.200</b>   | <b>17.759.683</b> | <b>9.170.026</b>  | <b>-</b>                                | <b>27.072.909</b>      |
| Tárgyévi eredmény                                                                                         | 3.7          | -                | -                 | 30.267            | -                                       | 30.267                 |
| Tárgyévi egyéb átfogó eredmény                                                                            | 3.7          | -                | -                 | -                 | -                                       | -                      |
| <b>Tárgyévi teljes átfogó eredmény</b>                                                                    | <b>3.7</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>30.267</b>     | <b>-</b>                                | <b>30.267</b>          |
| Gschwindt Estate Kft. részesedés<br>időszaki eredmény                                                     |              | -                | -                 | 866               | -                                       | 866                    |
| Osztalék fizetés                                                                                          | 3.7          | -                | -                 | -1.790.000        | -                                       | -1.790.000             |
| <b>Tulajdonosokkal folytatott,<br/>közvetlenül a saját tőkében<br/>megjelenített tranzakciók összesen</b> | <b>3.7</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>-1.789.134</b> | <b>-</b>                                | <b>-1.789.134</b>      |
| <b>Záró egyenleg 2025. június 30.</b>                                                                     |              | <b>143.200</b>   | <b>17.759.683</b> | <b>7.411.158</b>  | <b>-</b>                                | <b>25.314.041</b>      |
| <b>Nyitó egyenleg 2026. január 1.</b>                                                                     |              | <b>143.200</b>   | <b>17.759.683</b> | <b>10.547.648</b> | <b>-</b>                                | <b>28.450.531</b>      |
| Tárgyévi eredmény                                                                                         | 3.7          | -                | -                 | -896.659          | -                                       | -896.659               |
| Tárgyévi egyéb átfogó eredmény                                                                            | 3.7          | -                | -                 | -                 | -                                       | -                      |
| <b>Tárgyévi teljes átfogó eredmény</b>                                                                    | <b>3.7</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>-896.659</b>   | <b>-</b>                                | <b>-896.659</b>        |
| Egyéb mozgások                                                                                            | 3.7          | -                | -                 | 9.951             | -                                       | 9.951                  |
| Bryce 42 Invest Kft. részesedés időszaki<br>eredmény                                                      |              | -                | -                 | 702               | -                                       | 702                    |
| Osztalék fizetés                                                                                          | 3.7          | -                | -                 | -3.222.000        | -                                       | -3.222.000             |
| <b>Tulajdonosokkal folytatott,<br/>közvetlenül a saját tőkében<br/>megjelenített tranzakciók összesen</b> | <b>3.7</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>-3.211.347</b> | <b>-</b>                                | <b>-3.211.347</b>      |
| <b>Záró egyenleg 2026. június 30.</b>                                                                     |              | <b>143.200</b>   | <b>17.759.683</b> | <b>6.439.642</b>  | <b>-</b>                                | <b>24.342.525</b>      |

\* A 9-62-ig terjedő oldalakon található kiegészítő megjegyzések a beszámoló részét képezik.

## Évközi Konszolidált Cash Flow-ra Vonatkozó Kimutatás\*

|                                                                                                    | adatok ezer Ft-ban | Magyarázatok | 2025.06.30-án<br>végződő üzleti év | 2026.06.30-án végződő<br>üzleti év |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Adózás előtti eredmény</b>                                                                      |                    |              | <b>226.670</b>                     | <b>-894.627</b>                    |
| <i>Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz</i> |                    |              | -                                  | -                                  |
| Tárgyi eszközök ártértékeléséből származó nyereség/veszteség                                       | 3.7                |              | -                                  | -                                  |
| Külföldi devizák átváltásának nyeresége/vesztesége                                                 | 4.11               |              | -                                  | -                                  |
| Értécsökkenési leírás                                                                              | 4.8                |              | 3.358                              | 7.212                              |
| Elszámolt értékvesztés (+) és visszairás (-)                                                       | 3.1,3.3,3.4        |              | 566.674                            | 1.888.569                          |
| Befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó nyereség                                  | 4.10               |              | -322.932                           | 900.426                            |
| Céltartalékok növekedése (+) / csökkenése (-)                                                      | 3.9                |              | 75.000                             | -6.000                             |
| Pénzügyi bevételek és ráfordítások nettó eredménye                                                 | 4.11               |              | 2.130                              | 603.004                            |
| Befektetett eszközök értékesítésének eredménye                                                     | 3.1, 3.7           |              | -                                  | 10.651                             |
| Egyéb tételek                                                                                      | 3.1, 3.7           |              | 868                                | -                                  |
| Fizetett nyereségadók                                                                              | 4.12               |              | -196.403                           | -2.032                             |
| <b>Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása működő tőke változás nélkül</b>                           |                    |              | <b>355.365</b>                     | <b>2.507.203</b>                   |
| <i>Működő tőke változása:</i>                                                                      |                    |              |                                    |                                    |
| Hosszú lejáratú egyéb követelés változása                                                          | 3.5                |              | -                                  | -                                  |
| Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)                                                          | 3.3                |              | -3.739.481                         | 1.728.750                          |
| Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése (+)                                                  | 3.4                |              | 38.860                             | 125.578                            |
| Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése (+)                                                | 3.5                |              | -10.999.008                        | 1.462.428                          |
| Szállítói növekedése (+) / csökkenése (-)                                                          | 3.12               |              | 390.662                            | 2.196.228                          |
| Egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)                                              | 3.13               |              | -1.761.663                         | -2.377.588                         |
| Szerződéses kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)                                        | 3.14               |              | 19.444.913                         | 2.445.233                          |
| <b>Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás</b>                                            |                    |              | <b>3.374.283</b>                   | <b>5.580.628</b>                   |
| Beruházásokra adott előlegek                                                                       |                    |              |                                    |                                    |
| Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzése (fejlesztése)                            | 3.1,3.3            |              | -2.785.983                         | -5.571.657                         |
| Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele                              | 4.1                |              | -                                  | -                                  |
| Kamat bevétel                                                                                      |                    |              | -                                  | -                                  |
| <b>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás</b>                                       |                    |              | <b>-2.785.983</b>                  | <b>-5.571.657</b>                  |
| Kölcsönök és hitelek felvétele                                                                     | 3.11               |              | -                                  | -                                  |
| Kölcsönök és hitelek törlesztése                                                                   | 3.11               |              | -385.275                           | -3.500                             |
| Kamat költség                                                                                      | 4.11               |              | -9.237                             | -8.633                             |
| Részvénykibocsátás, tőkebevonás                                                                    | 3.7                |              | -                                  | -                                  |
| Saját részvény vásárlás                                                                            | 3.7                |              | -                                  | -                                  |
| Fizetett osztalék                                                                                  | 3.7                |              | -1.790.000                         | -3.222.000                         |
| Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség felvétele                                                   | 3.10               |              | -                                  | -                                  |
| <b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás</b>                                    |                    |              | <b>-2.184.512</b>                  | <b>-3.234.133</b>                  |
| <b>Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)</b>                                                    |                    |              | <b>-1.240.847</b>                  | <b>-717.959</b>                    |
| Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek                   |                    |              | -                                  | -                                  |
| <b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása</b>                                                      |                    |              | <b>-1.240.847</b>                  | <b>-717.959</b>                    |
| Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején                                      | 3.6                |              | 2.077.853                          | 1.112.205                          |
| Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén                                       | 3.6                |              | 837.006                            | 394.246                            |
| <b>Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában</b>                               |                    |              | <b>-1.240.847</b>                  | <b>-717.959</b>                    |

\* A 9-62-ig terjedő oldalakon található kiegészítő megjegyzések a beszámoló részét képezik.

## 1. Általános információk

### 1.1. A Csoport tevékenysége

A SunDell Estate Nyrt. (továbbiakban "Társaság", "Anyavállalat") fő tevékenysége építési beruházások megvalósítása, lakóépületek építtetése, értékesítése, valamint bérbeadása.

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaság (továbbiakban "SZIT") formában működik. A Társaság 100 százalékos tulajdonában álló leányvállalatok projektársaságként működnek (továbbiakban SZIP-ek").

A Csoport fő tevékenységét Magyarországon, leginkább Budapest közigazgatási határain belül végzi, elsősorban Budapest kertvárosias övezeteiben. A Csoport az építési beruházásokat saját tulajdonú, beépítetlen ingatlanokon hajtja végre. A beépítetlen telkeket a Csoport megvásárolja, azokon tulajdont szerez, majd tevékenysége a későbbi eladásra, illetve bérbeadásra szánt ingatlanok megépítésére vonatkozó projektek megvalósítására korlátozódik, valamint a lakások, irodák, üzletek, egyéb helyiségek értékesítésére, illetve bérbeadására.

A Csoport jellemzően még az épületek műszaki átadása előtt értékesíti az épületekben kialakítandó lakásokat. Ezeket az ingatlan adásvételi szerződéseket a Csoport jellemzően úgy köti meg, hogy a lakások birtokbaadását meghatározott időpontra vállalja.

A Csoport tevékenysége az alábbi piacokat érinti: lakóingatlan vásárlási piacot és a lakóingatlan, valamint iroda, hotel és garázs bérbeadási piacot. 2020. decembere óta a Csoport a Vörösmarty utca 77. alatt található hotelt üzemeltetőnek adja bérbe. A Csoport a bérbeadási portfólió további bővítését hajtotta végre: még eladatlan irodák közül néhány irodát bérbe ad, továbbá néhány lakást üzemeltetésre ad bérbe.

## Projektek összefoglalása:

| Projekt neve               | Építető                                                              | Lokáció                                                                           | Készleten lévő albetét/Építés alatt lévő albetét szám (db) | Konszolidált könyv szerinti érték* (2026.06.30.) | Készültségi szint 2026.06.30.                                           | Elkészült ingatlan hasznosítása                                         |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elkészült projektek</b> |                                                                      |                                                                                   |                                                            |                                                  |                                                                         |                                                                         |
| Nerium Park                | SunDell Estate Nyrt.                                                 | Budapest, XIII. kerület, Petneházy u. (26276/1. hrsz.)                            | 2                                                          | 34 millió Forint                                 | Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%                      | Értékesítési célú ingatlan                                              |
| Levendula Lakópark         | SunDell Estate Nyrt./Dorozsmai Ingatlan Kft./Sedona 38 Invest Kft.   | Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u. (30005/9. hrsz.)                             | 58                                                         | 202 millió Forint                                | Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%                      | Értékesítési célú ingatlan                                              |
| Paskal Rose I.             | SunDell Estate Nyrt.                                                 | Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 és 31373/20. hrsz.). | 31                                                         | 184 millió Forint                                | Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%                      | Értékesítési célú ingatlan                                              |
| Paskal Garden              | SunDell Estate Nyrt./Dessewffy Investment Kft./Sedona 38 Invest Kft. | Budapest, XIV. kerület, Bartl János utca (31373/22. hrsz.)                        | 31                                                         | 783 millió Forint                                | Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. "A", "B", "C" épület 100% | Értékesítési és bérbeadási célú lakóingatlan                            |
| West5 Lakópark             | Dorozsmai Ingatlan Kft.                                              | Budapest, XIII. kerület Csata u. 3-7. (27987/1 hrsz.)                             | 41                                                         | 173 millió Forint                                | Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%                      | Értékesítési célú lakóingatlan                                          |
| Hárshegy Resort            | Pasadena 53 Invest Kft.                                              | Hárshegyi út (10910/3 és 10910/4 hrsz.)                                           | 7                                                          | 1.061 millió Forint                              | Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%                      | Értékesítési, illetve bérbeadási célú ingatlan                          |
| Paskal Rose II.            | Filemon Invest Kft.                                                  | Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 hrsz.).              | 70                                                         | 2.101 millió Forint                              | Használatbavételi engedély rendelkezésre áll                            | Értékesítési célú lakóingatlan                                          |
| Hun utca                   | Catanum Invest Kft.                                                  | Budapest XIII. kerület, Hun u. 4/b (27987/2 hrsz.)                                | 126                                                        | 7.784 millió Forint                              | 100% készrejelentés, használatbavételi engedély folyamatban.            | Értékesítési célú lakóingatlan                                          |
| Erzsébet királyné útja     | Grado Estate Zrt.                                                    | Budapest, XIV. kerület Erzsébet királyné útja 108-110.                            | 174                                                        | 12.067 millió Forint                             | Használatbavételi engedély rendelkezésre áll.                           | Értékesítési célú lakóingatlan                                          |
| <b>Épülő projektek</b>     |                                                                      |                                                                                   |                                                            |                                                  |                                                                         |                                                                         |
| Duna part I. ütem          | L.B. Vetus Architect Kft.                                            | Budapest, Házgyári út 20. (43587/17 hrsz.)                                        | 324                                                        | 11.168 millió Forint                             | Építési engedély rendelkezésre áll. 31%                                 | Értékesítési célú lakóingatlan (35%) és befektetési célú ingatlan (65%) |
| Duna part II. ütem         | CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.                                         | Budapest, Mezőkövesd út 22., Árasztó út (43587/11 hrsz.)                          | 324                                                        | 8.262 millió Forint                              | Építési engedély rendelkezésre áll. 11%                                 | Értékesítési célú lakóingatlan (29%) és befektetési célú ingatlan (71%) |
| Zsigárd utca               | Zsigárd Estate Kft.                                                  | Budapest, XIV. kerület, Zsigárd utca 19. (31484/130 hrsz.)                        | 5                                                          | 669 millió Forint                                | Építési engedély rendelkezésre áll. 60%                                 | Értékesítési célú lakóingatlan                                          |

\*Átadott projektek esetén (Paskal Rose I., Nerium Park, Levendula Lakópark, Paskal Garden, West5 Lakópark, Hárshegy Resort, Paskal Rose II.) a könyv szerinti érték alacsonyabb, hiszen a lakások, garázsok stb. jelentős része átadásra került)

| Tervezett projektek            |                       |                                                                          |                                                 |                                     |                                           |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| Projekt neve                   | Tervezett építető     | Lokáció                                                                  | Konszolidált könyv szerinti érték (2026.06.30.) | Projekt állapot (2026.06.30)        | Elkészült ingatlan tervezett hasznosítása |
| Budakeszi út fejlesztési telek | SunDell Estate Nyrt.  | Budapest, II. kerület Budakeszi út 65-67. (hrsz. 10914)                  | 1.830 millió Forint                             | Építési engedély rendelkezésre áll  | Értékesítési célú lakóingatlan            |
| Bécsi út                       | Olive Garden Kft.     | Budapest, III. kerület, Bécsi út 310. (20007/15 hrsz.)                   | 4.700 millió Forint                             | Építési engedélyeztetés folyamatban | Értékesítési célú lakóingatlan            |
| Pap Károly                     | Sedona 38 Invest Kft. | Budapest, Pap Károly u. 14. (hrsz. 27644)                                | 804 millió Forint                               | Építési engedélyeztetés folyamatban | Értékesítési célú lakóingatlan            |
| Dob utca                       | Dob Estate Kft.       | Budapest, VII. kerület Dob u. 50. (hrsz. 34093/0/A/47, 17; 34093/0/B/12) | 428 millió Forint                               | Építési engedély rendelkezésre áll  | Értékesítési célú ingatlan                |

### Bérbeadási tevékenység:

#### Mystery Hotel:

A Sundell Estate Nyrt. 2020. decemberében megvásárolta a 28670 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1064 Budapest, Vörösmarty utca 77. alatt található Mystery Hotelt. A tranzakció egyrészt összhangban áll a Társaság azon középtávú üzleti stratégiai céljával, hogy tevékenységi körét diverszifikálja, és a lakóingatlan fejlesztés, valamint értékesítés, illetve lakóingatlanok bérbeadása mellett kereskedelmi célú ingatlanok bérbeadásával is foglalkozzon.

A hotel 82 szobás, az üzemeltető egy független, csoporton kívüli Kft., amely már korábban is bérelte a hotelt. Felek a bérleti szerződést 2022. decemberében újra tárgyalták és 2023.01.01. hatállyal fix EUR devizanemben határozták meg a bérleti díjat és a lejáratát további 10 évre, 2032.12.31-ig határozták meg, melyből bővebben a 3.5 és 4.1 fejezetekben találhatóak részletek.

A SunDell Estate Nyrt. 2023. október 10-én a hotel épületét apporttal átadta újonnan alapított leányvállalatának, a Mystery Mansion Kft-nek, a továbbiakban ő a tulajdonos és a bérbeadó, a bérleti szerződés feltételei nem változtak.

#### Lakások, irodák, raktárak bérbeadási célra saját projektekben:

A Csoport az XPDON Invest Zrt. megvásárlása következtében a Paskal Rose Lakóparkban 21 db lakást, illetve az Anyavállalat a még eladatlan garázsokat és tárolókat adja bérbe, valamint az Anyavállalat a Paskal Garden Lakóparkban még eladatlan irodákat ad bérbe.

A Dessewffy Investment Kft. leányvállalat 2024. évtől bérbe adja a Budapest VI. kerület, belterület 29127/0/A/1 (üzlethelyiség) és 29127/0/A/2 (bemutatóterem) helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20. szám alatti ingatlant, melyet bérbeadási céllal tart, 95%-ban külső feleknek adja bérbe.

A 2025. évben megvásárolt Olive Garden Kft. a Budapest III. kerület Bécsi út 310. alatt található területet, raktárakat adja bérbe több bérlőnek.

## 1.2. A Csoport tagjai

A 2026. június 30-ai időszakra vonatkozó évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a SunDell Estate Nyrt-re, mint Anyavállalatra és annak 15 leányvállalatára (továbbiakban: „Csoport”) vonatkozó adatokat tartalmazzák.

A Csoport a Magyarországon bejegyzett GOPD Nyrt. ellenőrzése alatt áll, mely közvetlenül a Csoport részvényeinek 33,34%-ával rendelkezik, a Copa Carpa Kft., valamint a MEQHLYN Kft. leányvállalatokon keresztül közvetve birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya pedig 16,67%. A részvények fennmaradó 10,21%-át szintén magyarországi bejegyzésű, Csoporton kívüli 5% részesedés feletti vállalkozás, 6,67%-ot a GOPD Nyrt. egyik leányvállalata, az ApaChCo Zrt., illetve 33,11%-át közkezhányad birtokolja. A Csoport legfőbb, végső anyavállalata szintén a GOPD Nyrt. A Csoport esetében a végső ellenőrzést gyakorló fél 2026.06.30-án a GOPD Nyrt.-ben a 25%-ot meghaladó tulajdoni részesedések miatt Piukovics Gábor.

2025. december 31-én és 2026. június 30-án a GOPD Csoport az alábbi vállalatokból állt:

| Megnevezés              | Besorolás           | Tulajdoni hányad<br>2025.12.31. | Tulajdoni hányad<br>2026.06.30. | Székhely     |
|-------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------|
| GOPD Nyrt.              | Anyavállalat        | -                               | -                               | Magyarország |
| Gaudetti Ingatlan Kft.  | Leányvállalat       | 100,00%                         | 100,00%                         | Magyarország |
| Santa Cruz Invest Kft.  | Leányvállalat       | 100,00%                         | 100,00%                         | Magyarország |
| L.B. Hungarchitect Kft. | Leányvállalat       | 100,00%                         | 100,00%                         | Magyarország |
| Copa Carpa Kft.         | Leányvállalat       | 100,00%                         | 100,00%                         | Magyarország |
| Piandos Kft.            | Leányvállalat       | 66,67%                          | -                               | Magyarország |
| PhoenArchitekt Kft.     | Csoporton kívüli    | 19,00%                          | 19,00%                          | Magyarország |
| Meghlyn Kft.            | Leányvállalat       | 90,91%                          | 90,91%                          | Magyarország |
| Dulyma Estate Kft.      | Leányvállalat       | 100%                            | -                               | Magyarország |
| ApaChCo Zrt.            | Leányvállalat       | 100%                            | 100%                            | Magyarország |
| BenLawers Zrt.          | Társult vállalkozás | 40%                             | 40%                             | Magyarország |
| Alabama Invest Zrt.     | Társult vállalkozás | -                               | 40%                             | Magyarország |

2025. december 31-én és 2026. június 30-án a Csoport az alábbi Leányvállalatokból áll:

| Leányvállalat megnevezése                    | Tulajdoni hányad<br>2025.12.31. | Tulajdoni hányad<br>2026.06.30. | Tevékenység                       |
|----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Bryce 42 Invest Kft.                         | 100%                            | -                               | Ingatlan értékesítés              |
| Catanum Invest Kft.                          | 100%                            | 100%                            | Ingatlan értékesítés              |
| CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.                 | 100%                            | 100%                            | Ingatlan bérbeadás és értékesítés |
| Dessewffy Investment Kft.                    | 100%                            | 100%                            | Ingatlan bérbeadás és értékesítés |
| Dob Estate Kft.                              | 100%                            | 100%                            | Ingatlan értékesítés              |
| Dorozsmai Ingatlan Kft.                      | 100%                            | 100%                            | Ingatlan értékesítés              |
| Filemon Invest Kft.                          | 100%                            | 100%                            | Ingatlan értékesítés              |
| Grado Estate Zrt.                            | 100%                            | 100%                            | Ingatlan értékesítés              |
| L.B. Vetus Architect Ingatlanforgalmazó Kft. | 100%                            | 100%                            | Ingatlan bérbeadás és értékesítés |
| Mystery Mansion Kft.                         | 100%                            | 100%                            | Ingatlan bérbeadás                |
| Olive Garden Kft.                            | 100%                            | 100%                            | Ingatlan bérbeadás                |
| Pasadena 53 Invest Kft.                      | 100%                            | 100%                            | Ingatlan értékesítés, bérbeadás   |
| Rivendell 21 Zrt.                            | 100%                            | 100%                            | Ingatlan értékesítés              |
| Sedona 38 Invest Kft.                        | 100%                            | 100%                            | Ingatlan értékesítés              |
| XPDON Invest Zrt.                            | 100%                            | 100%                            | Ingatlan bérbeadás                |
| Zsigárd Estate Kft.                          | 100%                            | 100%                            | Ingatlan értékesítés              |

### 1.3. Jelentős tárgyévi változások

A jelentéstételi időszakban a Csoport pénzügyi helyzetét és teljesítményét különösen befolyásoló események és tranzakciók a Konszolidált Üzleti Jelentésben kerülnek részletes bemutatásra. Az eseményekből a legfontosabbak összefoglalását tartalmazza a következő felsorolás:

- A SunDell Estate Nyrt. 2026. január 20-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a 2025. november 5. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásban foglaltakhoz kapcsolódóan a Considero Kft., mint felperes kérelmére a Fővárosi Törvényszék előtt indult peres eljárásban a SunDell – a felperesi keresetre vonatkozó érdemi ellenkérelem előterjesztésével egyidejűleg - viszontkeresetet indított a Considero Kft.-vel szemben. A viszontkeresettel egy 546 mFt tőkeösszegű követelést kíván érvényesíteni, tekintettel azon körülményre, hogy a szóban forgó összeg jogalap nélkül került kifizetésre a Considero Kft. részére egy 2022-es tranzakció kapcsán.
- A Csoport egyik projektjét a Hun utcában 2026.01.20-án a műszaki ellenőr készre jelentette, így megkezdődtek az ingatlanok átadásai a vevők részére. A használatbavételi engedélyezési eljárás folyamatban van.
- A Bryce 42 Invest Kft. leányvállalat üzletrész értékesítésére megkötött szerződés utolsó feltételei teljesültek, a vevő 2026. február 3-án kifizette a vételárak utolsó részletét is, így a tulajdonjog is átszállt, a leányvállalat kikerült a Csoportból.
- A Csoport egyik leányvállalata 2026.03.19-én megvásárolta a Budapest, XIII. ker. belterület 27644 helyrajzi szám alatt elhelyezkedő Pap Károly u. 14. számú telek ingatlant, melynek hasznosítási célja az építési engedély megszerzése után ingatlanfejlesztés.
- A Csoport egyik projektjét, az Erzsébet 108 Lakóparkot 2026.04.07-én a műszaki ellenőr készre jelentette, így megkezdődtek az ingatlanok átadásai a vevők részére. A használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napja 2026.06.01.

## 2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei

### 2.1. A beszámoló készítés alapja

A 2026. június 30-ával végződő hat hónapról szóló évközi konszolidált pénzügyi kimutatások (továbbiakban „évközi konszolidált beszámoló”) az ezekre vonatkozó IAS 34 Évközi pénzügyi beszámolási standard alapján és minden az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetésre és beiktatásra kerülő Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standard (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottság (IFRIC IC) által kiadott értelmezés szerint készültek.

Az évközi konszolidált IFRS beszámolót a SunDell Estate Nyrt. készíti, mivel Anyavállalat és megfelel a 2000. évi C. törvény 116. § (1)-ben, illetve az IFRS 10.4 bekezdésben leírt feltételeknek. Az évközi konszolidált beszámoló megtalálható az anyavállalat székhelyén, illetve a tőzsdei közzététel is megtörtént a [www.bet.hu](http://www.bet.hu) oldalon. A Csoporthoz 15 leányvállalat tartozik. (Isd. 1.2 megjegyzés)

A jelen évközi konszolidált beszámoló teljes pénzügyi kimutatásokat tartalmaz és ugyanazon számviteli politikát használja a közbenső és az éves pénzügyi kimutatásokra is, változás nem történt.

Az évközi konszolidált beszámoló adatai magyar forintban, ezer forintba kerekítve kerülnek bemutatásra.

A Csoport üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

A Csoport az évközi konszolidált beszámolót a vállalkozás folytatásának és bekerülési értéken való értékelés elvével összhangban készítette el, kivétel: a befektetési célú ingatlanok, melynek értékelése az IAS40 szerint valós értéken történik.

A Csoport 2026. június 30-án a Magyarországon bejegyzett GOPD Nyrt. ellenőrzése alatt áll. (Részleteket lásd: az 1.2 pontban). A GOPD Nyrt. 2021 decemberében szerezte meg a SunDell Estate Nyrt. feletti ellenőrzést. A SunDell Estate Nyrt-t és leányvállalatait a GOPD Nyrt. így, mint leányvállalatot az IFRS szerint készített konszolidált beszámolójába bevonta. A GOPD Nyrt. által készített konszolidált beszámoló megtalálható az anyavállalat székhelyén (Magyarország, 1148 Budapest, Fogarasi út 3.), illetve a tőzsdei közzététel is megtörtént a [www.bet.hu](http://www.bet.hu) oldalon.

## 2.2. A konszolidáció alapja

Az év folyamán megvásárolt vagy eladott leányvállalatokkal kapcsolatos eredményt a konszolidált eredménykimutatás tartalmazza, a megvásárlás hatályos napjától, vagy az eladás hatályos napjáig számolva – az adott helyzettől függően.

Minden Csoporton belüli tranzakció, egyenleg, bevétel és kiadás teljeskörűen kiszűrésre kerül. Az Anyavállalat 100%-os tulajdonosi részesedéssel rendelkezik a Leányvállalatokban, így nem releváns a nem ellenőrző részesedések (NCI) vizsgálata a Csoporton belül.

## 2.3 Lényegességi küszöbérték és hibák

A lényegességi küszöböt meghaladó hibák esetében a korábbi időszaki lényeges hibákat visszamenőlegesen kell kijavítani az azok felfedezése utáni első, közzétételre jóváhagyott pénzügyi kimutatásokban.

A korábbi időszaki hiba kijavítása nem képezi részét azon időszak nyereségének vagy veszteségének, melyben a hiba feltárása történt.

A tárgyévben nem volt a Csoportban lényegességi küszöböt meghaladó hiba.

## 2.4 Új vagy módosított IFRS standardok

### A) Számviteli politika és közzétételek változásai

Az alkalmazott számviteli politikák összhangban vannak az előző pénzügyi év számviteli politikáival, kivéve az alábbi IFRS módosításokat, mely új vagy módosított IFRS standardokat a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) vagy a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Értelmezési Bizottsága (IFRIC) bocsátott ki:

### Standardok/módosítások, amelyek hatályosak és az EU befogadta

- **IAS 21 Átválthatóság hiánya (Módosítások)** A módosításokat 2025. január 1-jén vagy azt követő üzleti évtől kell alkalmazni. Követelmény annak értékelésére, hogy egy pénznem mikor váltható át másik pénznemre és mikor nem. A módosítások megkövetelik a gazdálkodó egységtől az azonnali átváltási árfolyam becslését, amikor arra a következtetésre jut, hogy egy pénznem nem váltható át másik pénznemre.

- **IFRS 9 és IFRS 7 A pénzügyi instrumentumok besorolásával és értékelésével kapcsolatos módosítások** A módosítások 2026. január 1-én vagy azt követő üzleti évtől kell alkalmazni. Az IASB kiadta a pénzügyi instrumentumok besorolásával és értékelésével kapcsolatos módosításokat. A módosítások három területet érintenek: a pénzügyi kötelezettségek kivezetése, a pénzügyi eszközök besorolása, közzétételek.  
A Csoport a módosítás bevezetését követően felülvizsgálta a beszámolóját és a megjelenítése megfelel törvényi követelményeknek.

**Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok**

**Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak, de az EU befogadta**

- **IFRS 18 Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban: IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása (Módosítások)** A standardot az Európai Unió (EU) még nem fogadta be alkalmazásra, 2027. január 1-jén vagy azt követően induló éves időszakokra alkalmazandó kötelezően. A korábbi alkalmazás megengedett. Célja, hogy követelményeket fogalmazzon meg az általános célú pénzügyi kimutatások prezentálására és az azokban található információk közzétételére vonatkozóan és segítsen biztosítani, hogy azok releváns információkat szolgáltatnak, amelyek valósághűen tükrözik egy gazdálkodó egység eszközeit, kötelezettségeit, saját tőkéjét, bevételeit és ráfordításait. Új kötelező részösszeg sorok és új eredménykategóriák kerülnek bevezetésre az átfogó jövedelemkimutatásban. A standard részletes útmutatást tartalmaz arról, hogyan milyen elvek mentén kell eleget tenni a fenti besorolásnak, valamint továbbfejlesztett követelményeket fogalmaz meg az összevonásokra és a megbontásokra vonatkozóan. Szabályozza továbbá új kötelező közzétételi követelményként a vezetés által meghatározott teljesítmény mérőszámok bemutatását is, valamint megfogalmaz bizonyos, a cash flow kimutatást érintő korlátozott módosításokat is.
- **IFRS 19 Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek** A standardot az Európai Unió (EU) még nem fogadta be alkalmazásra, 2027. január 1-jén vagy azt követően induló éves időszakokra alkalmazható. Lehetővé teszi egyes leányvállalatok számára, hogy csökkentett közzétételi követelmények mellett alkalmazzák az IFRS számviteli standardokat. Ezek a leányvállalatok az IFRS számviteli standardok megjelenítési, értékelési és bemutatási követelményeit, valamint az IFRS 19 közzétételi követelményeit alkalmazzák.  
A Csoport a bevezetést megelőzően felméri, hogy kívánja-e alkalmazni ezeket a követelményeket a leányvállalatai beszámolóiban történő megjelenítésnél.

A még nem hatályos, de már közzétett új standardok, illetve módosítások nincsenek jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére, pénzügyi helyzetére és közzétételi kötelezettségeire.

## 2.5 Jelentős számviteli becslések és feltételezések

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése megköveteli a vezetőségtől, hogy olyan becsléseket és feltételezéseket tegyen, amelyek hatással vannak a bevételek, költségek, eszközök és kötelezettségek kimutatott összegére, valamint a kapcsolódó közzétételekre. Az ezekkel a feltételezésekkel és becslésekkel kapcsolatos bizonytalanságok olyan eredményeket eredményezhetnek, amelyek a jövőbeni időszakokban az érintett eszközök vagy kötelezettségek könyv szerinti értékének lényeges módosítását teszik szükségessé. A menedzsmentnek kell kiválasztania továbbá a Csoport által alkalmazott számviteli politikákat.

Az üzleti tevékenységekben rejlő bizonytalanságok következtében az évközi konszolidált beszámoló számos tétele nem mérhető pontosan, hanem csak becsülhető. A becslés az utolsó rendelkezésre álló, megbízható adatok alapján hozott döntésekkel jár. Az ésszerű becslések alkalmazása a pénzügyi kimutatások elkészítésének lényeges része, és nem csorbíthatja azok megbízhatóságát.

A Csoport az alábbi területeket azonosította, ahol jelentős becsléseket és feltételezéseket alkalmaz. További információk az egyes területekről és azok hatásáról a számviteli politikákra a pénzügyi kimutatás további magyarázataiban kerül kifejtésre.

### **Befektetési célú ingatlanok valós értéke**

A befektetési célú ingatlanok valós értékét független értékbecslő határozza meg olyan értékelési technikák alkalmazásával, melyek az adott körülmények között megfelelőek, és amelyek tekintetében elegendő adat áll rendelkezésre a valós érték meghatározásához.

A Csoport egyaránt rendelkezik fejlesztés alatt álló és fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlanokkal (completed investment property), melyet IAS40 szerint valós értéken értékel. A fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlanok valós értéke az IFRS 13 értékelési technikák közül a piaci összehasonlító módszerrel kerül meghatározásra, a fejlesztés alatt álló ingatlanok pedig a jelenérték, hozam módszer technikával (DCF modell) (ld. 3.2 befektetési célú ingatlanok). A Csoport érzékenységvizsgálatot készít az elvárt hozam és a bérleti díj feltételezések változtatásával. Amennyiben a befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történik, az érzékenységvizsgálat nem értelmezhető, mivel egyetlen változó (kínálati ár) alapján történik a valós érték meghatározása.

### **Készletek nettó realizálható értéke (NRV)**

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték (NRV) közül az alacsonyabbikon kerülnek bemutatásra. A Csoport legalább negyedévente megvizsgálja a készleteit, és amennyiben már van egy lakóingatlanra aláírt adásvételi szerződése, azt tekinti a piaci értéknek. Amennyiben nincs, ott a SZIT törvény előírásainak megfelelően negyedévente egy független értékbecslő készít értékbecslést a folyamatban lévő és elkészült projektekre, és az ott megállapított valós értéket használja. Amennyiben a könyv szerinti érték magasabb, mint a nettó realizálható érték, akkor értékvesztés kerül elszámolásra.

2025-ben a Csoport 2.162.541 ezer forint értékvesztést, 2026. I. félévben 1.835.334 ezer forint értékvesztést számolt el a készletekre.

## **2.6 A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai**

### **2.6.1 Beszámolási pénznem és devizaműveletek**

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az Anyavállalat és leányvállalatai funkcionális pénzneme a magyar forint (Ft). A Csoport pénzügyi kimutatásai magyar forintban (Ft) készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme és ezer forintra kerekítve kerülnek bemutatásra.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben – a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva.

A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérlegfordulónapi árfolyamon lettek forintra átértékelve. Az átértékelés során keletkezett árfolyamkülönbségek

(árfolyamnyereség vagy árfolyamveszteség) az eredménykimutatásban a pénzügyi műveletek bevételei, illetve ráfordításai között kerülnek bemutatásra.

A Csoport által választott és alkalmazott árfolyam a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam.

### **2.6.2 Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés**

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban elkülönítetten mutatja be a forgóeszközöket és befektetett eszközöket, valamint a rövid és hosszú lejáratú kötelezettségeket.

A Csoport forgóeszközként sorol be egy adott eszközt, ha:

- elsősorban kereskedési célra vagy rövidtávra történt a beszerzése
- a készpénz, pénzeszköz-egyenértékes, amelynek felhasználásában a Csoport nincs korlátozva.

A Csoportnak minden olyan eszközt befektetett eszközként kell besorolnia, amely nem forgóeszközként kimutatott eszköz.

### **2.6.3 Tárgyi eszközök**

Az ingatlanok, gépek, berendezések bekerülési értéken kerülnek bemutatásra.

A tárgyi eszközök valamely tételének kivezetéséből származó nyereség vagy veszteség a kivezetéskor az eredményben kerül elszámolásra nettó módon bevételként vagy ráfordításként.

### **2.6.4 Befektetési célú ingatlanok**

Befektetési célú ingatlanként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt bérbeadási vagy tőkefelértékelődési, vagy mindkét céllal tart a Csoport, és nem későbbi értékesítés vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn. A befektetési célú ingatlanokat minden esetben bérbeadási céllal tartja a Csoport az IAS 40 standard szerint.

A Csoport a befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén értékeli, figyelembe véve a tranzakciós költségeket.

A megjelenítést követően a Csoport valósérték-modellt alkalmaz a befektetési célú ingatlanok követő értékelésekor. A valós érték meghatározásakor a Csoport figyelembe veszi, hogy a valós érték egyebek mellett tükrözze a meglévő lízingekből származó bérleti bevételeket és azokat az egyéb feltételezéseket, amelyeket a piaci szereplők a befektetési célú ingatlan árazásakor alkalmaznának a fennálló piaci feltételek mellett.

A Csoport a befektetési célú ingatlan valós értékében bekövetkező változásból eredő bármely nyereséget vagy veszteséget azon időszak eredményében számolja el, amelyben az keletkezik.

A Csoport tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi el. Minden év december 31-ig meg kell történnjen az ingatlanok piaci értékének éves aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem alapú megközelítés) közül a fejlesztés alatt nem álló ingatlanok piaci értéke a piaci összehasonlító módszer alapján kerül

megállapításra, a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok értéke a jövedelem alapú megközelítéssel (diszkontált cash flow alapú módszer, továbbiakban „DCF”).

#### Átsorolás:

A Csoport egy ingatlant a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé akkor sorol át, ha a használatban változás áll be, amelyet egy későbbi eladás szándékával történő fejlesztés megkezdése bizonyít.

A Csoport a tárgyévben a Duna part I. és II. ütem azon ingatlanait, amik értékesítésre kerültek, átsorolt a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé, valamint az Erzsébet királyné útja projektben a bérbeadási célra megtartott ingatlanok kerültek át a készletek közé.

Az átsorolások a 3.2 befektetési célú ingatlanok és a 3.3 készletek megjegyzésben találhatók.

### 2.6.5 Készletek

A készletek bekerülési értéke a beszerzés költségeit, az átalakítások költségeit és azokat az egyéb költségeket foglalja magában, amelyek a készletek jelenlegi helyükre és állapotukba kerüléséhez szükségesek.

A készletek magukban foglalják a tovább értékesítés céljából vásárolt és birtokolt árukat, mint például a tovább értékesítés céljából vásárolt telket vagy ingatlant. Szintén a készletek közé tartoznak a Csoport által előállítás alatt álló befejezetlen termelés (ingatlanfejlesztés), valamint a Csoport által előállított késztermékek (lakóingatlanok). A Csoport az áruk között a vásárolt telek értékét mutatja ki.

A Csoport a készletek önköltségszámításánál az egyszerű osztó kalkuláció módszerét alkalmazza. Az osztószám, illetve minden költség alapja a felépítendő/felépített lakópark alapító okiratában szereplő terület (m<sup>2</sup>), ez alapján kerül felosztásra épületenként az önköltség.

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken kell értékelni.

A nettó realizálható érték a szokásos üzletmenet során becsült eladási ár, csökkentve a befejezés becsült költségeivel és az értékesítéshez szükséges becsült költségekkel.

Az értékvesztést abban az időszakban kell ráfordításként elszámolni, amikor a veszteség felmerül. Az értékvesztés visszairásának összegét a ráfordításként elszámolt készletérték csökkenéseként kell elszámolni, azaz a bevételt nettó módon a ráfordítással szemben kell kimutatni.

### 2.6.6 Hitelfelvételi költségek

A Csoport az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standardnak megfelelően aktiválja azokat a költségeket, amelyek közvetlenül egy minősített eszköz beszerzésének, megépítésének vagy előállításának tulajdoníthatók. A hitelfelvételi költségek források kölcsönbe vételével kapcsolatos, a Csoportnál felmerült kamat és egyéb költségek.

A minősített eszközök bekerülési értékének részét képezik azon hitelköltségek, amelyek az eszköz beszerzéséhez, építéséhez vagy termeléséhez közvetlenül hozzárendelhetők.

A Csoportnak kötvénykibocsátásból eredő tartozásai vannak, ahol a tárgyévben felmerülő piaci kamatlábbal számolt kamatráfordítást aktiválja a fejlesztés alatt álló ingatlanok (*befejezetlen termelés – készletek*) értékére. Attól függetlenül, hogy a kötvénytartozás általános célú hitelnek minősül, a teljes tárgyévben felmerült kamatráfordítás aktiválásra kerül, abból adódóan, hogy a

készletállomány magasabb a hitelállománynál, így aktiválási rátát nem alkalmaz sem a tárgyévben, sem az összehasonlító időszakban.

### 2.6.7 Pénzügyi eszközök

Pénzügyi eszköznek minősülnek a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a pénzeszközök, értékpapírok, vevő- és egyéb követelések, hosszú lejáratú követelések, adott hitelek és kölcsönök, illetve a befektetések.

Az IFRS 9 – Pénzügyi instrumentumok hatókörébe tartozó pénzügyi eszközöket a Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli.

- a pénzügyi eszközt olyan üzleti modell alapján tartja, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése érdekében történő tartása; valamint
- a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

A pénzügyi eszközök későbbi értékelése az effektív kamatláb módszer alkalmazásával kerül bemutatásra.

Általános megközelítésként a Csoportnak értékvesztést kell megjelenítenie a várható hitelezési veszteségre az alábbiak szerint:

- Élettartam alatti várható hitelezési veszteség: a hátralévő élettartam alatt a várható veszteségek jelenértéke
- 12 havi várható hitelezési veszteség: az élettartam alatti hitelveszteség azon része, mely a beszámoló fordulónapját követő 12 hónapban bekövetkező bedőlési valószínűséghez kapcsolódik.

Az egyszerűsített megközelítés nem írja elő a hitelezési kockázat nyomon követését, helyette azonban a teljes élettartam alatt várható hitelezési veszteséget folyamatosan ki kell mutatni. lsd. 2.6.7.2 megjegyzést

A pénzügyi eszköz kivezetésére akkor kerül sor, amikor a pénzügyi eszközből származó cash flow-kra vonatkozó szerződéses jog lejár; vagy a gazdálkodó egység a pénzügyi eszközt átadja, és az átadás megfelel a kivezetés feltételeinek.

#### 2.6.7.1 Pénzeszközök

A pénzeszközök között a pénztári készpénzállomány és a pénzügyi intézményeknél tartott látra szóló bankbetétek (elkülönített betétszámlák és devizaszámlák) szerepelnek. Amennyiben a Csoport azonosít korlátozottan felhasználható pénzeszközt (ilyen a Csoportnál az óvadéki bankszámla, ami nem szabad pénzeszköz), azt a rövid lejáratú egyéb követelések között tartja nyilván.

A pénzeszköz-egyenértékesek a rövid távú, magas likviditású befektetések, amelyek könnyen ismert összegű pénzeszközre válthatók át, és amelyeknél elhanyagolható az értékváltozás kockázata. A pénzeszköz-egyenértékeseket inkább rövid lejáratú pénzbeli elkötelezettségek teljesítéséhez, mint befektetési vagy egyéb célból tart a Csoport.

### 2.6.7.2 Vevőkövetelések, szállítóknak adott előlegek, kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönök

A vevőkövetelések a vevőktől a szokásos üzletmenet során eladott árukért vagy nyújtott szolgáltatásokért járó összegeket tartalmazzák.

Azon vevőkövetelések kezdeti megjelenítésekor, amelyek nem rendelkeznek az IFRS 15 – Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek standarddal összhangban meghatározott jelentős finanszírozási komponenssel, a Csoportnak azokat az IFRS 15 standardban meghatározott üzleti áron kell értékelnie.

A Csoport a vevőkövetelésekre, mint az IFRS 15 standard hatálya alá tartozó tranzakciókból származó követelésekre, valamint a szállítóknak adott előlegre és a kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönökre az IFRS 9 standard által megengedett egyszerűsített megközelítést alkalmazza.

A teljes élettartam alatt várható veszteség meghatározását értékvesztés mátrix segítségével végzi. Az értékvesztés mátrix a Csoport által megfigyelt múltbeli késedelmeken és nem fizetési arányokon alapszik, és jövőbe tekintő becsléssel kerül módosításra, amely becslés tartalmazza annak valószínűségét, hogy a gazdasági környezet a következő egy év során romlani fog. A Csoport a múltban megfigyelt nemfizetési adatokat és a jövőbe tekintő becsléseket minden fordulónapon felülvizsgálja.

#### Értékvesztési mátrix:

A Társaság a pénzügyi eszközeire (vevők, adott előlegek, egyéb követelések) az alábbi értékvesztés mátrixot alkalmazza:

| Időbeli határ                                       | Nem esedékes | 0-30 nap | 31-60 nap | 61-90 nap | 91-180 nap | 181-365 nap | 365 napon túli | 365 napon túli | 5 éven túli |
|-----------------------------------------------------|--------------|----------|-----------|-----------|------------|-------------|----------------|----------------|-------------|
| Értékhatar (Ft)                                     | nincs        | nincs    | nincs     | nincs     | nincs      | nincs       | 2 000 000      | 2 000 000-     | nincs       |
| <b>Várható hitelezési veszteség mértéke (%)</b>     |              |          |           |           |            |             |                |                |             |
| Vevőkövetelés                                       | 0,01%        | 0,02%    | 0,03%     | 0,04%     | 0,05%      | 0,10%       | 5%             | 10%            | 100%        |
| Vevőkövetelés fedezet nélkül                        | 1,00%        | 2,00%    | 3,00%     | 4,00%     | 5,00%      | 10,00%      | 50%            | 75%            | 100%        |
| Kapcsolt félnek nyújtott kölcsön                    | 0,01%        | 0,01%    | 0,01%     | 0,01%     | 0,01%      | 0,01%       | 0,1%           | 0,2%           | 5,0%        |
| Egyéb vállalkozásnak nyújtott kölcsön/ adott előleg | 0,01%        | 0,02%    | 0,03%     | 0,04%     | 0,05%      | 0,10%       | 50%            | 75%            | 100%        |

A Csoport egyedi értékvesztés kalkulációt készít, amennyiben egy partner felé 500 millió forint feletti követelés vagy adott előleg egyenleg áll fenn év végén. Ennek meghatározására három lehetséges jövőbeni kimenettel számol, melynek bekövetkezése esetén a becsült valószínűség súlyozott összegeként elszámolásra kerül az értékvesztés. 2025. év végén és 2026. I. félévben a Csoport három partnernél azonosított ilyen pénzügyi eszközt a generálkivitelezőknek adott előlegek esetében. Erre vonatkozóan a Csoport elvégezte a várható hitelezési veszteség elszámolását, lsd. 3.4 fejezet.

## 2.6.8 Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában pénzügyi kötelezettségként mutatja ki:

- kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségeket
- szállítókat és egyéb rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségeket
- kapott kölcsönöket, hiteleket
- egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségeket

A szállítói kötelezettségek a szokásos üzletmenet során a szállítóktól kapott árukért és szolgáltatásokért fizetendő összegeket foglalják magukban.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kamatráfordítás az eredménykimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként, kivéve, ha aktiválásra kerül az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standarddal összhangban.

A Csoport a kötvénykibocsátásból eredő pénzügyi kötelezettségeit, valamint egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken, egyéb kötelezettségeit bekerülési értéken értékeli.

### **2.6.9 Céltartalékok**

A Csoport nem képez céltartalékot a bizonyosságot nyújtó garanciális kötelezettségeire, mert a kivitelező vállal garanciát az elkészült ingatlanokért, mely az adásvételi szerződés egy külön pontjában kerül rögzítésre. Ugyanúgy a vevőknek fizetett kötbérekre sem képez céltartalékot, mivel ezek összege általában előre nem becsülhető, nem fix összegek, illetve a legtöbb esetben egy éven belüli az esetleges kivitelezési csúszás és adott időpontban, közvetlenül birtokbaadás után történik a vevővel az elszámolás. A Csoport a kötbéreket árbevétel csökkentő tételként számolja el. A Csoport az összehasonlító időszakban és a tárgy félévben képzett hosszú lejáratú céltartalékot a várható kötelezettségekre (Isd. 3.9 fejezet).

### **Függő követelés és kötelezettség**

A Csoport a függő követelést és kötelezettséget nem jeleníti meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásaiban, hanem azokat közzéteszi a beszámolóban, mint mérlegen kívüli tételek. (Isd. 7.1 fejezet)

### **2.6.10 Lízingek**

Az IFRS 16 standard két mentesítési lehetőséget nevesít az új elszámolási és értékelési előírások alól, melyeket a Csoport számviteli politikai választási döntés alapján alkalmaz:

- rövid futamidejű lízingek: olyan lízing, amelynél a lízingfutamidő a kezdőnapon legfeljebb 12 hónap;
- kisértékű mögöttes eszközök: ahol a mögöttes eszközt az eszköz újkori értéke alapján kell értékelni és ahol az eszköz nem függ és nincs kapcsolatban más eszközzel. Kisértékű mögöttes eszközök lehetnek például a táblagépek, a személyi számítógépek, a kisebb irodai berendezések és a telefonok. A Társaság döntése szerint kisértékű mögöttes eszköznek tekinti az 1.500.000 Ft alatti tételeket. Az ezekhez kapcsolódó lízingdíjak a futamidő alatt lineáris módszerrel elszámolva ráfordításként kerülnek megjelenítésre az eredményben.

### **Csoport, mint Lízingbeadó**

#### ***Pénzügyi lízing***

A Csoportnak nincs pénzügyi lízing konstrukcióban bérbeadott ingatlana.

### **Operatív lízing**

Az operatív lízingből származó lízingbevételt az árbevételben lineáris alapon kell a lízing futamideje alatt elszámolni, kivéve, ha valamilyen más szisztematikus alap jobban tükrözi azt az időbeli eloszlást, ahogyan a lízingelt eszköz használatából származó hasznok csökkennek.

A Csoportnak bevétele származik az operatív lízing konstrukcióban bérbe adott ingatlanokkal kapcsolatban. Ennek során nem kerül átruházásra a befektetési célú ingatlanok tulajdonlásával járó összes haszon, illetve kockázat. A bérleti díj bevétel folyamatosan, lineárisan kerül elszámolásra a lízing futamideje alatt és működési jellegéből adódóan az árbevételek között jelenik meg az eredménykimutatásban.

A Csoport az alábbi helyeken azonosította magát, ahol operatív lízing konstrukcióban, mint Lízingbeadó szerepel:

Néhány eladatlan garázs beállóhelyet, tárolót, irodákat, illetve lakásokat és raktárat, telek területet ad bérbe, jellemzően üzemeltetésre.

Ezen kívül az egyik leányvállalat adja bérbe a Mystery Hotelt egy üzemeltető Kft-nek határozott időtartamra 10 évre, 2032.12.31-ig. A bérleti díj 2023.01.01-től EUR devizanem alapú.

### **2.6.11 Szerződéses kötelezettségek**

Ha a vevő ellenértéket fizet ki, mielőtt a Csoport átruházta volna az árut vagy szolgáltatást, akkor a Csoport szerződéses kötelezettséget jelenít meg akkor, amikor a pénzügyi teljesítés megtörténik (vagy amikor a kifizetés esedékes, amelyik hamarabb következik be). Ez a kötelezettség a Csoport kötelmét jelenti arra, hogy olyan árukat vagy szolgáltatásokat ruházzon át, amiért a vevő már fizetett.

A Csoport szerződéses kötelezettségnek tekinti a lakásokra kifizetett, pénzügyileg rendezett vételárelőleget, mely az IFRS 15 szerződéses kötelezettségek soron kerül kimutatásra és amelyekhez kapcsolódó teljesítési kötelezettségek teljesítése csak fordulónapot követően fog megtörténni. A Csoport a szerződéses kötelezettségeket külön prezentálja a hosszú- és rövid lejáratú kötelezettségek között.

#### ***Szerződésben lévő jelentős finanszírozási komponens***

Amikor az ellenérték vagy annak része előre (vagy utólag) megfizetésre kerül, a Csoport mérlegeli, hogy a szerződés tartalmaz-e jelentős finanszírozási megállapodást és ha igen, módosítja az ígért ellenértéket a pénz időértékének hatásával. A Csoport úgy döntött, hogy csak akkor módosítja az ígért ellenérték összegét egy jelentős finanszírozási komponens hatásaival, ha a Csoport a szerződés megkötésekor arra számít, hogy az ígért áru vagy szolgáltatás a vevőnek történő átadása és az ellenérték megfizetése közötti idő egy év vagy annál hosszabb lesz. A Csoport rendelkezik a vevőktől kapott előlegek miatt keletkezett éven túli jelentős finanszírozási komponens tartalmazó szerződéses kötelezettséggel, mely az összehasonlító időszakban 2.576.716 eFt, a tárgyidőszak fél évében pedig 3.362.829 eFt. Jelenleg a fejlesztés alatt álló projektek miatt van ilyen kötelezettsége (Erzsébet királyné útja projekt, Hun utcai projekt, Dunaparti projekt) a Csoportnak. A Csoport az ilyen tételeket a szerződéses kötelezettségek között tartja nyilván.

### 2.6.12 Jövedelemadó

A tárgyévi adófizetési kötelezettség az adott évi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra.

Mivel az Anyavállalat Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként, a 100%-os tulajdonában álló leányvállalatok pedig Szabályozott Ingatlanbefektetési Projektársaságként működnek, így a Csoport minden tagja mentesül a társasági adó és helyi iparűzési adó megfizetése alól. 2022. évtől viszont a Csoport beletartozik az innovációs járulékkötelezettség hatálya alá, így ezen adófizetési kötelezettsége 2022. évtől keletkezik.

A Csoportnak tényleges adókötelezettsége egyrészt egyik leányvállalatától származik, mely a kisvállalati adó hatálya alá tartozik, másrészt az Anyavállalat 2026. évben egy olyan leányvállalatának üzletrészét értékesítette, melynek tevékenysége nem mentesíti őt a jövedelemadó fizetési kötelezettség alól.

### 2.6.13 Osztalék

A Csoport a részvényeseinek fizetendő osztalékot a tőkével szemben elszámolt kötelezettségként mutatja ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

Az osztalék az eredményben akkor kerül elszámolásra, amikor a részvényes jogosulttá válik a kifizetésre.

### 2.6.14 Mérlegen kívüli tételek

A Csoport a jelen konszolidált beszámolóban megjelenített tételeket a 7.1 megjegyzésben mutatja be.

### 2.6.15 Értékesítés nettó árbevétele

A Csoport legfőképpen lakóépületekben található ingatlanok értékesítésével foglalkozik. Az értékesítés nettó árbevételének elszámolása során olyan összegű bevételt jelenít meg, amely azt az ellenértéket tükrözi, amire az ingatlanok értékesítése során jogosultságot szerez a vevőkkel kötött egyedi szerződésekben foglaltak alapján.

A Csoport az értékesítés nettó árbevételét az *IFRS 15 – Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevétel* standard előírásainak figyelembevételével számolja el.

A Csoport minden szerződéstípus esetén az árbevétel elszámolásnál figyelembe veszi az alábbi lépéseket:

1. lépés: beazonosítja a vevőkkel kötött szerződéseket,
2. lépés: beazonosítja a szerződésben szereplő teljesítési kötelezettségeket,
3. lépés: meghatározza az ügyleti árat,
4. lépés: hozzá allokalja az ügyleti árat a szerződésben szereplő kötelezettségekhez,
5. lépés: elszámolja a bevételt a teljesítési kötelezettségek teljesülésével azonos időben.

Az *IFRS 15* standard értelmében a Csoportnak akkor kell a bevételt megjelenítenie, amikor az ígért árut vagy szolgáltatást átadja a vevőnek a megállapodott áron, és kielégíti a teljesítési kötelezettséget. Az eszköz átadottnak minősül, amikor a vevő ellenőrzést szerez felette. A Csoport teljes mértékben maga dönt arról, hogy milyen csatornákon keresztül és milyen áron értékesíti az ingatlant a vevővel kötött szerződésben foglaltaknak megfelelően. Jelenleg nincsen olyan nem teljesített szerződéses kötelezettsége, amely befolyásolná az ingatlan vevő általi átvételét. A Csoport akkor számolja el az értékesítés árbevételét, ha az ingatlan birtokbaadása megtörténik (az ellenérték, a vételár hitellel

rendelkező vevők esetében legalább 90%-ban, önerővel fizetett vevők esetében legalább 99%-ban megfizetésre került, vagy ha a vevő birtokba vette az ingatlant).

A Csoport a teljesítési kötelezettségeket konkrét időpontban elégíti ki, mert az ellenőrzés az ingatlanok átadásakor (birtokbavétel) kerül át a vevőnek. A Csoport értékesítési portfóliójába tartoznak az ingatlanok, tárolók (beleértve a földszinti tárolókat), garázsok, üzlethelyiségek és irodák.

Az ügyleti, tranzakciós ár azon ellenértékösszeg, amelyre a Csoport az ígért áruk vagy szolgáltatások vevőnek való átadásáért várakozása szerint jogosultságot szerez. A vevői szerződésben ígért ellenérték tartalmazhat fix összegeket, változó összegeket, vagy fix és változó összeget is. A Csoportnak a vevőkkel kötött szerződéseiben ígért ellenérték fix összegként van meghatározva.

A Csoport az áruk értékesítéséből származó árbevételt egy időpontban számolja el, mivel a teljesítési kötelezettsége konkrét időpontban elégíti ki, amikor az ingatlan átadásra kerül a vevőnek, és a vevő ellenőrzést szerez felette.

### **Szerződés megszerzésének költségei**

A Csoport a szerződés megszerzéséhez köthető elkerülhetetlen (inkrementális) költségeket eszközként jeleníti meg, amennyiben a szerződés teljesítése során várhatóan megtérülnek. Ez lehet közvetlen megtérülés (kiszámlázás) vagy közvetett megtérülés (a szerződésben lévő margin része). Az ilyen költségeket ráfordításként jeleníti meg, ha a várható amortizációs időszak kisebb, mint egy év.

A Csoportnál felmerülő szerződéshez kapcsolódó költségek az értékesítési jutalékok és ügyvédi költségek, melyek a lakás értékesítésekor kerülnek elszámolásra az eredményben, mint ráfordítás, mivel nem minden esetben számít a költségek megtérülésére, illetve mivel a szerződéskötés elmaradása esetén is felmerül a költség.

### **2.6.16 Saját termelésű készletek állományváltozása**

A Csoport a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő épületeken és telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az értékesített ingatlanok ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki, sajátos tevékenysége miatt külön soron az átfogó eredménykimutatásban.

### **2.6.17 Anyagköltségek**

Az anyagköltség magában foglalja a tevékenység során igénybe vett anyagok költségét, beleértve a közüzemi díjakat, nyomtatványt, irodaszert, egyéb vásárolt anyagok költségeit, illetve vásárolt félkész ingatlanok költségeit.

### **2.6.18 Igénybe vett szolgáltatások értéke**

Az igénybe vett szolgáltatások közé sorolandók a tevékenység során igénybe vett szolgáltatások költségei, beleértve marketing költségek, ügyviteli szolgáltatások, anyagjellegű szolgáltatások, tanácsadási díjak, illetve minden építkezéshez kapcsolódó költségek, ügyvédi díjak.

### **2.6.19 Eladott áruk beszerzési értéke**

Az eladott áruk beszerzési értéke közé sorolandók az értékesített albetétekhez kapcsolódó telkek kivezetési értékei, valamint a készletekre elszámolt értékvesztés.

### 2.6.20 Egyéb szolgáltatások értéke

Az egyéb szolgáltatások értéke közé sorolandók a hatósági díjak, cégbíróági illetékek, pénzügyi költségek, bankköltségek.

### 2.6.21 Személyi jellegű ráfordítások

#### *Bérjellegű költségek*

Tartalmazza az időszakot terhelő munkabért, továbbá bér jellegű kifizetéseket, melyet természetes személynek nem munkabérként fizetnek ki. Magába foglalja a felsorolt tételekre fizetett járulékokat is.

#### *Egyéb személyi jellegű költségek*

Ide soroljuk azokat a személyi jellegű költségeket, amelyek nem szerepelnek a bérjellegű költségek között: reprezentáció, korengedményes nyugdíj, természetbeni juttatás, végkielégítés, üzleti célú ajándékok.

### 2.6.22 Értékcsökkenés és amortizációs leírás

A tárgyi eszközök, az immateriális javak elszámolt értékcsökkenései, valamint amortizációs leírása az időszak során.

### 2.6.23 Egyéb működési bevételek és ráfordítások

A Csoport ide sorolja többek között a tárgyi eszközök és a követelések eredmény terhére elszámolt értékvesztését és ezek visszairását, leltárhiányokat, a tárgyi eszköz eladásból származó eredményt, káresemények hatását, büntetések, bírságok összegét, kártérítéseket, késedelmi kamatokat, behajtási költségátalányt, önkormányzattal elszámolt adókat, illetékeket, hozzájárulásokat, a külső szervezetek részére nyújtott támogatásokat, adományokat.

### 2.6.24 Pénzügyi eredmény

A Csoport a pénzügyi eredményben számolja el a pénzügyi instrumentumok értékelése során keletkező nyereséget és veszteséget, valamint a monetáris eszközök ártértékelésének hatásait.

A Csoport pénzügyi eredményében mutatja ki a kamatot. A kamatot időarányosan számolja el az effektív hozam módszer alapján.

Továbbá a pénzügyi eredmény között mutatja ki az egyéb pénzügyi bevételeket és ráfordításokat, melyek magukba foglalják:

- követelések, kötelezettségek kiegyenlítésekor elszámolt árfolyamnyereség /vesztesség;
- a mérleg fordulónapi ártértékelés árfolyamváltozásból adódó nyereség/vesztesség:
  - devizában nyújtott kölcsönök és hitelek ártértékelése;
  - vevő- és szállítóállomány ártértékelése;
  - deviza- és valutakészlet ártértékelése;
- pénzügyi eszközök tárgyévi elszámolt értékvesztése és visszairása;
- egyéb pénzügyi tételek:
  - a kereskedési célú értékpapírok valós értékelése során keletkezett különbözet;
  - a fenti csoportosításban nem szereplő pénzügyi nyereség vagy veszteség tételek;

A mérleg fordulónapi ártértékelés árfolyamváltozásából adódó nyereséget/veszteséget a Csoport nettó módon mutatja ki az eredménykimutatásában.

#### **2.6.25 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)**

Az egy részvényre jutó eredményt úgy számítjuk ki, hogy a Csoport éves eredményét elosztjuk az adott évben forgalomban lévő törzsrészvények átlagos számával. A hígított, részvényenkénti eredményt a törzsrészvények mellett a hígulást okozó részvények számának figyelembevételével (ha van ilyen) számítjuk ki.

### 3 Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

#### 3.1 Immateriális javak és tárgyi eszközök

| adatok ezer Ft-ban                        | Immateriális<br>javak | Befejezetlen<br>beruházások | Egyéb berendezések,<br>felszerelések, gépek,<br>járművek | Összesen      |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Nyitó bruttó érték</b>                 |                       |                             |                                                          |               |
| <b>2025. január 1-én</b>                  | <b>17.039</b>         | <b>-</b>                    | <b>9.865</b>                                             | <b>26.904</b> |
| Növekedések                               | 44.263                | -                           | 2.975                                                    | 47.238        |
| Átsorolások                               | -                     | -                           | -                                                        | -             |
| Értékesítés                               | -                     | -                           | -                                                        | -             |
| Egyéb átfogó eredmény                     | -                     | -                           | -                                                        | -             |
| Kivezetés                                 | -                     | -                           | -                                                        | -             |
| <b>Záró bruttó érték</b>                  |                       |                             |                                                          |               |
| <b>2025. december 31-én</b>               | <b>61.302</b>         | <b>-</b>                    | <b>12.840</b>                                            | <b>74.142</b> |
| Növekedések                               | -                     | -                           | 583                                                      | 583           |
| Átsorolások                               | -                     | -                           | -                                                        | -             |
| Értékvesztés                              | -                     | -                           | -                                                        | -             |
| Egyéb átfogó eredmény                     | -                     | -                           | -                                                        | -             |
| Kivezetés                                 | -                     | -                           | -                                                        | -             |
| <b>Záró bruttó érték</b>                  |                       |                             |                                                          |               |
| <b>2026. június 30-án</b>                 | <b>61.302</b>         | <b>-</b>                    | <b>13.423</b>                                            | <b>74.725</b> |
| <b>Nyitó halmozott<br/>értékcsökkenés</b> |                       |                             |                                                          |               |
| <b>2025. január 1-én</b>                  | <b>4.692</b>          | <b>-</b>                    | <b>5.697</b>                                             | <b>10.389</b> |
| Értékcsökkenés elszámolása                | 4.665                 | -                           | 2.285                                                    | 6.950         |
| Átsorolások                               | -                     | -                           | -                                                        | -             |
| Értékesítés                               | -                     | -                           | -                                                        | -             |
| Egyéb                                     | -                     | -                           | -                                                        | -             |
| <b>Záró halmozott<br/>értékcsökkenés</b>  |                       |                             |                                                          |               |
| <b>2025. december 31-én</b>               | <b>9.357</b>          | <b>-</b>                    | <b>7.982</b>                                             | <b>17.339</b> |
| Értékcsökkenés elszámolása                | 6.332                 | -                           | 880                                                      | 7.212         |
| Átsorolások                               | -                     | -                           | -                                                        | -             |
| Értékesítés                               | -                     | -                           | -                                                        | -             |
| Egyéb                                     | -                     | -                           | -                                                        | -             |
| <b>Záró halmozott<br/>értékcsökkenés</b>  |                       |                             |                                                          |               |
| <b>2026. június 30-án</b>                 | <b>15.689</b>         | <b>-</b>                    | <b>8.862</b>                                             | <b>24.551</b> |
| <b>Záró nettó érték</b>                   |                       |                             |                                                          |               |
| <b>2025. december 31-én</b>               | <b>51.945</b>         | <b>-</b>                    | <b>4.858</b>                                             | <b>56.803</b> |
| <b>Záró nettó érték</b>                   |                       |                             |                                                          |               |
| <b>2026. június 30-án</b>                 | <b>45.613</b>         | <b>-</b>                    | <b>4.561</b>                                             | <b>50.174</b> |

A tárgyi eszközöknél számítástechnikai és egyéb irodai eszközök kerülnek bemutatásra.

Tulajdonjogra vonatkozó korlátozásokat, elzálogosított ingatlanokat, gépeket, berendezéseket nem tart nyilván a Csoport.

### 3.2 Befektetési célú ingatlanok

| adatok ezer Ft-ban                     | Befektetési célú ingatlanok |
|----------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Nyitó érték 2025. január 1-én</b>   | <b>20.305.081</b>           |
| Fejlesztési költségek                  | 6.118.003                   |
| Ingatlan beszerzés                     | 4.281.056                   |
| Átsorolás készletekről BCI-re          | 3.719.801                   |
| Átsorolás készletekre                  | -9.018.656                  |
| Értékesítés                            | -                           |
| Valós érték különbözet                 | 1.783.287                   |
| <b>Záró érték 2025. december 31-én</b> | <b>27.188.572</b>           |
| Fejlesztési költségek                  | 5.571.075                   |
| Ingatlan beszerzés                     | -                           |
| Átsorolás készletekről BCI-re          | -                           |
| Átsorolás BCI-ről készletekre          | -3.927.355                  |
| Értékesítés                            | -                           |
| Valós érték különbözet                 | -900.426                    |
| <b>Záró érték 2026. június 30-án</b>   | <b>27.931.866</b>           |

A Csoport a befektetési célú ingatlanok között az alábbi ingatlanokat tartja nyilván: a tulajdonában lévő Mystery Hotelt, D18 irodaházat, két leányvállalatban a Duna parti telkeket, melynek egy részét (CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.-ben lévő rész 71%-át, L.B. Vetus Architect Kft.-ben lévő rész 65%-át) elkészültét követően bérbe adja, az XPDON Invest Zrt.-ben lévő Budapest XIV. kerületében, a Paskal Rose Lakóparkban tulajdonolt 21 lakást, valamint az Olive Garden Kft.-ben található bérbe adás alatt álló telket és a rajta lévő raktár épületet. A Csoport tulajdonában lévő II. kerület Hárshegyi út 34/B épületet a jövőben szintén bérbeadási céllal kívánja hasznosítani.

A Csoport, mint lízingbeadó azonosította magát a Mystery Hotel bérlet esetében operatív lízing keretében, melynek további közzétételei a 3.5 megjegyzés alatt található.

Az ingatlanok 2025. december 31-i és 2026. június 30-ai valós értékei a Colliers Magyarország Kft., független értékbecslő által végzett értékeléseinek alapulnak. Az ingatlanok értékelése összhangban van a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 11. § (1) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság portfóliójában lévő ingatlanok értékelésének előírásaival, mely történhet három különböző módszer alkalmazásával. A befektetési célú ingatlanok piaci értéke fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlan esetén a piaci összehasonlító módszerrel kerül megállapításra, a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlan esetén a jövedelem alapú megközelítés (DCF) alapján kerül meghatározásra.

A Csoport 2026. I. félévben befektetési célú ingatlanokról a készletekre átsorolta a Grado Estate Zrt.-ben található Erzsébet királyné útja projekt megmaradt részét (-3.355.991 eFt, mivel a továbbiakban értékesítési céllal kívánja tartani), valamint a Pasadena 53 Invest Kft.-ben található Hárshegy projekt két lakását (-571.364 eFt). Az átsorolás valós értéken történt, melyet a használatban történő változás indokolt, az albetétek jelenleg értékesítés alatt állnak.

| Átsorolás BCI-ről készletre                                                                                                                                         | Valós érték Grado Estate Zrt. | Valós érték Pasadena 53 Invest Kft. | Valós érték<br>(átsorolás)<br>összesen |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| 2026.06.30.<br>Grado Estate Zrt-ben lévő Erzsébe<br>királyné útja projekt, Pasadena 53<br>Invest Kft-ben lévő Hárshegy<br>projekt értékesítés alatt álló<br>lakások | 3.355.991                     | 571.364                             | 3.927.355                              |
| <b>Összesen</b>                                                                                                                                                     | <b>3.355.991</b>              | <b>571.364</b>                      | <b>3.927.355</b>                       |

A Csoport befektetési célú ingatlanainak valós értékelése 2026. június 30-án és 2025. december 31-én az alábbi valós érték hierarchia szerint alakult:

*adatok ezer Ft-ban*

| 2026.<br>június 30.     | Nem<br>módosított<br>aktív<br>piacokon<br>jegyzett árak<br>(1. szint) | Elérhető és<br>figyelemmel<br>kísérhető piaci<br>adatokon<br>alapuló<br>értékelési<br>eljárások (2. szint) | Nem elérhető és<br>figyelemmel nem<br>kísérhető piaci<br>adatokon alapuló<br>értékelési eljárások<br>(3. szint) | Összesen          | Valós érték<br>különbség (+) /<br>veszteség (-) |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| CZADO, L.B. Vetus       | -                                                                     | -                                                                                                          | 13.368.676                                                                                                      | <b>13.368.676</b> | -896.802                                        |
| Duna parti telkek       | -                                                                     | -                                                                                                          | 6.327.203                                                                                                       | <b>6.327.203</b>  | -160.160                                        |
| Mystery Hotel*          | -                                                                     | -                                                                                                          | -                                                                                                               | -                 | 244.232                                         |
| Erzsébet királyné útja* | -                                                                     | -                                                                                                          | 2.609.287                                                                                                       | <b>2.609.287</b>  | -1.717                                          |
| XPDON Rose lakások      | -                                                                     | -                                                                                                          | 341.700                                                                                                         | <b>341.700</b>    | -208.979                                        |
| Hárshegy Resort         | -                                                                     | -                                                                                                          | 585.000                                                                                                         | <b>585.000</b>    | -37.000                                         |
| D18 irodaház            | -                                                                     | -                                                                                                          | 4.700.000                                                                                                       | <b>4.700.000</b>  | 160.000                                         |
| Bécsi út                | -                                                                     | -                                                                                                          | -                                                                                                               | -                 | -                                               |
| Egyéb tételek           | -                                                                     | -                                                                                                          | -                                                                                                               | -                 | -                                               |
| <b>Összesen</b>         | <b>-</b>                                                              | <b>-</b>                                                                                                   | <b>27.931.866</b>                                                                                               | <b>27.931.866</b> | <b>-900.426</b>                                 |

*adatok ezer Ft-ban*

| 2025.<br>december 31.  | Nem<br>módosított<br>aktív<br>piacokon<br>jegyzett árak<br>(1. szint) | Elérhető és<br>figyelemmel<br>kísérhető piaci<br>adatokon<br>alapuló<br>értékelési<br>eljárások (2. szint) | Nem elérhető és<br>figyelemmel nem<br>kísérhető piaci<br>adatokon alapuló<br>értékelési eljárások<br>(3. szint) | Összesen          | Valós érték<br>különbség (+) /<br>veszteség (-) |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| CZADO, L.B. Vetus      | -                                                                     | -                                                                                                          | 8.847.017                                                                                                       | <b>8.847.017</b>  | -268.617                                        |
| Duna parti telkek      | -                                                                     | -                                                                                                          | 6.455.449                                                                                                       | <b>6.455.449</b>  | 65.357                                          |
| Mystery Hotel*         | -                                                                     | -                                                                                                          | 2.982.904                                                                                                       | <b>2.982.904</b>  | 1.265.585                                       |
| Erzsébet királyné útja | -                                                                     | -                                                                                                          | 2.610.712                                                                                                       | <b>2.610.712</b>  | 358.038                                         |
| XPDON Rose lakások     | -                                                                     | -                                                                                                          | 1.130.490                                                                                                       | <b>1.130.490</b>  | 45.362                                          |
| Hárshegy Resort        | -                                                                     | -                                                                                                          | 622.000                                                                                                         | <b>622.000</b>    | -1.382                                          |
| D18 irodaház           | -                                                                     | -                                                                                                          | 4.540.000                                                                                                       | <b>4.540.000</b>  | 318.944                                         |
| Bécsi út               | -                                                                     | -                                                                                                          | -                                                                                                               | -                 | -                                               |
| Egyéb tételek          | -                                                                     | -                                                                                                          | -                                                                                                               | -                 | -                                               |
| <b>Összesen</b>        | <b>-</b>                                                              | <b>-</b>                                                                                                   | <b>27.188.572</b>                                                                                               | <b>27.188.572</b> | <b>1.783.287</b>                                |

\*A Mystery Hotel valós értéke 6.480.000 eFt, azonban az értékben szereplő lízing díj a lízing követelések soron külön kerül kimutatásra. (Isd. 3.5 lízing követelések)

\*A Grado Estate Zrt.-ben lévő Erzsébet királyné útja projekt 2026.05.01-én teljesen átsorolásra került a befektetési célú ingatlanokról a készletek közé, az ezt megelőző tárgyévi időszaki valós érték különbözet került még elszámolásra.

2026. június 30-án a befektetési célú ingatlanok valós értéke 27.931.866 ezer forint volt, a valós érték különbözetéből eredő veszteség pedig -900.426 ezer forint.

2025. december 31-én a befektetési célú ingatlanok valós értéke 27.188.572 ezer forint volt, a valós érték különbözetéből eredő nyereség pedig 1.783.287 ezer forint.

### Érzékenységi vizsgálat:

Figyelembe véve az ingatlan típusát és a valós értékelés célját, a három nemzetközileg elfogadott értékelési módszer alkalmazása mérlegelhető. Az egyik a jövedelem alapú megközelítés, diszkontált cash flow alapú módszer, a másik az összehasonlító alapú megközelítés, a harmadik a költség alapú megközelítés.

Az értékelés felhasználási céljával és az értékelt ingatlan tulajdonságaival összhangban a jövedelem megközelítésen belül a diszkontált cash flow módszer alkalmazása mellett döntött a Csoport, mely alkalmas arra, hogy az ingatlan hasznosítása során potenciálisan elérhető jövedelmeket megfelelően modellezze, amely egy ilyen befektetési típusú ingatlan esetében az irányadó.

Amennyiben a befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történik, az érzékenységvizsgálat nem értelmezhető, mivel egyetlen változó (kínálati ár) alapján történik a valós érték meghatározása. Ennek megfelelően az alábbi befektetési célú ingatlan tekintetében 2026.06.30-i valós érték érzékenységvizsgálat nem került végrehajtásra: Paskal Rose Lakópark bérbeadott lakások, Duna part I. ütem, Duna part II. ütem, Hárshegy Resort, Bécsi út.

A Csoport a befektetési célú ingatlanok valós értékére érzékenységi vizsgálatot végez el az elvárt hozam és a bérleti díj feltételezések változtatásával.

A Csoport a működő bérbeadási tevékenység keretén belül hasznosított ingatlanok tekintetében, ahol a valós érték meghatározása a nettó jelenérték számításán alapuló módszerrel történt, az elvárt hozam – beleértve a diszkontrátát és tőkésítési rátát – tartalmazza a kihasználtságát, mint egyéb többlethozamot, amely a befektető számára az alapvető elvárt hozam feletti kockázati tényezőt jelent. Így a hozamot, mint változót vizsgáló érzékenységvizsgálat az ingatlanok kihasználtsági szintjére is kiterjed, a Csoport kihasználtság függvényében érzékenységvizsgálatot nem készít.

Az alábbi táblázat azon ingatlanok értékelési összefoglalóját és érzékenységi vizsgálatának eredményeit tartalmazza, amelyek valós értékének meghatározása a nettó jelenérték számításán alapuló módszerrel történt:

2026.06.30

| Ingatlan/<br>projekt<br>neve            | Bérbeadott<br>ingatlan típusa       | Valós érték<br>(ezer<br>forintban) | Érzékenységvizsgálat (adatok<br>ezer forintban)           |       |           |           |           |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------|-----------|-----------|-----------|
| Vásárolt, működő bérbeadási tevékenység |                                     |                                    |                                                           |       |           |           |           |
| Mystery<br>hotel                        | Luxusszálloda -<br>üzemeltető által | 6.480.000                          | Változás bérleti<br>díjakban                              |       |           |           |           |
|                                         |                                     |                                    | -5%                                                       | 0%    | 5%        |           |           |
|                                         |                                     |                                    | Változás a<br>diszkontrátában<br>és tőkésítési<br>rátában | 0,5%  | 5.880.000 | 6.030.000 | 6.180.000 |
|                                         |                                     |                                    |                                                           | 0%    | 6.310.000 | 6.480.000 | 6.660.000 |
|                                         |                                     |                                    |                                                           | -0,5% | 6.820.000 | 7.010.000 | 7.210.000 |
|                                         |                                     |                                    |                                                           |       |           |           |           |
| Dessewffy<br>utca – D18<br>irodaház     | Irodaház                            | 585.000                            | Változás bérleti<br>díjakban                              |       |           |           |           |
|                                         |                                     |                                    | -5%                                                       | 0%    | 5%        |           |           |
|                                         |                                     |                                    | Változás a<br>diszkontrátában<br>és tőkésítési<br>rátában | 0,5%  | 540.000   | 549.000   | 563.000   |
|                                         |                                     |                                    |                                                           | 0%    | 571.000   | 585.000   | 598.000   |
|                                         |                                     |                                    |                                                           | -0,5% | 611.000   | 625.000   | 642.000   |

2025.12.31.

| Ingatlan/<br>projekt<br>neve            | Bérbeadott<br>ingatlan típusa       | Valós érték<br>(ezer<br>forintban) | Érzékenységvizsgálat (adatok<br>ezer forintban)           |       |           |           |           |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------|-----------|-----------|-----------|
| Vásárolt, működő bérbeadási tevékenység |                                     |                                    |                                                           |       |           |           |           |
| Mystery<br>hotel                        | Luxusszálloda -<br>üzemeltető által | 6.620.000                          | Változás bérleti<br>díjakban                              |       |           |           |           |
|                                         |                                     |                                    | -5%                                                       | 0%    | 5%        |           |           |
|                                         |                                     |                                    | Változás a<br>diszkontrátában<br>és tőkésítési<br>rátában | 0,5%  | 5.990.000 | 6.150.000 | 6.310.000 |
|                                         |                                     |                                    |                                                           | 0%    | 6.440.000 | 6.620.000 | 6.790.000 |
|                                         |                                     |                                    |                                                           | -0,5% | 6.960.000 | 7.160.000 | 7.370.000 |

|                                     |                                                           |         |                              |         |         |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------|------------------------------|---------|---------|
| Dessewffy<br>utca – D18<br>irodaház | Irodaház                                                  | 622.000 | Változás bérleti<br>díjakban |         |         |
|                                     |                                                           |         | -5%                          | 0%      | 5%      |
|                                     | Változás a<br>diszkontrátában<br>és tőkésítési<br>rátában | 0,5%    | 572.000                      | 586.000 | 595.000 |
|                                     |                                                           | 0%      | 608.000                      | 622.000 | 636.000 |
|                                     |                                                           | -0,5%   | 646.000                      | 664.000 | 678.000 |

### Kiegészítés az érzékenységvizsgálathoz

Az érzékenység vizsgálat során figyelembe vettük a Mystery Hotel esetében a 2023-tól hatályos bérleti szerződés módosítást, mely a bérleti időt kitolta 10 évvel, 2032-es lejáráttal. Piaci szaktudás alapján, valamint a piac várható teljesítményére vonatkozóan figyelembe vettük a bérleti díj, építési költségek és a hozam változását, a gazdasági élettartama során várható működési teljesítményét (számoltunk a megnövekedett inflációs költségekkel is), mely tényezők változása mellett mutatja az ingatlan értékében bekövetkezett változást, azonban figyelmen kívül hagyott olyan tényezőket, amelyek abnormális keresletet vagy kínálati helyzetet teremtenének, vagy egyszeri körülmények, amelyek az átlagostól eltérnek. Vizsgálatunk kiindulópontját a jelenlegi piaci bérleti díjak képezték.

Költségek vizsgálata során adminisztratív és általános, fejlesztési költségekkel, marketing és értékesítési költségekkel, energia és közmű költségekkel (melyet minden esetben a bérlő fizet), menedzsment díjjal, Mystery Hotel esetében turizmust terhelő adókkal, valamint ingatlanüzemeltetési és karbantartási költségekkel számoltunk a fix (étel, italfogyasztás, szobakiadások, spa és wellness költségek) költségeken kívül.

### 3.3 Készletek

| adatok ezer Ft-ban                        | 2025.12.31        | 2026.06.30        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Befejezetlen termelés és félkész termékek | 24.076.675        | 8.572.288         |
| Késztermékek                              | 4.881.980         | 21.100.002        |
| Kereskedelmi áruk                         | 4.507.237         | 4.167.029         |
| <b>Összesen</b>                           | <b>33.465.892</b> | <b>33.839.319</b> |

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték (NRV) közül az alacsonyabb értéken kerülnek bemutatásra. A készletek között kerül bemutatásra:

- a befejezetlen termelés és félkész termékek, melyek a saját tulajdonú telkeken végzett építési beruházásokkal kapcsolatos fejlesztési költségeket tartalmazzák;
- a késztermékek, melyek az elkészült, értékesítésre váró ingatlanok értékét foglalják magukban; valamint
- a kereskedelmi áruk, amelyek egyrészt a saját tulajdonú telkek értékét tartalmazzák, melyek azon ingatlanokhoz kapcsolódnak, amelyek még nem kerültek átadásra

A Csoport nem tart nyilván kötelezettségek biztosítékeként elzálogosított készleteket.

## Készlet mozgástábla:

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>                        |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Nyitó érték 2025. január 1-én</b>             | <b>28.382.190</b> |
| Fejlesztési költségek                            | 7.235.857         |
| Beszerzés                                        | 307.970           |
| Aktivált kamatok                                 | 553.502           |
| Átsorolás befektetési célú ingatlanokról         | 9.018.656         |
| Átsorolás készletről befektetési célú ingatlanra | -3.719.801        |
| Kivezetések (értékesítés, birtokba adások)       | -8.312.482        |
| <b>Záró érték 2025. december 31-én</b>           | <b>33.465.892</b> |
| Fejlesztési költségek                            | 2.823.417         |
| Beszerzés                                        | 846.203           |
| Aktivált kamatok                                 | 215.090           |
| Átsorolás befektetési célú ingatlanokról         | 3.927.355         |
| Átsorolás készletről befektetési célú ingatlanra | -                 |
| Kivezetések (értékesítés, birtokba adások)       | -7.438.638        |
| <b>Záró érték 2026. június 30-án</b>             | <b>33.839.319</b> |

A fejlesztési költségek a befejezetlen termeléseken végzett építkezési munkálatokkal kapcsolatos költségeket tartalmazza.

Tárgyévben a Duna part II. ütemében is megkezdődtek a generálkivitelezési munkálatok, illetve tovább folytatódott az I. ütem építkezése is. Elkezdődött a Zsigárd utcai projekt kivitelezése is.

A Hun utcai és az Erzsébet királyné útja projekteket a műszaki ellenőr 100% készre jelentette (Hun utca 2026.01.20., Erzsébet királyné 2026.04.07.), így itt megkezdődtek az ingatlan átadások a vevők felé.

A Csoport 2026.03.19-én megvásárolta a Budapest, XIII. ker. belterület 27644 helyrajzi szám alatt elhelyezkedő Pap Károly u. 14. számú telek ingatlant.

A Csoport aktiválja a hitelfelvételi költségeket, melyek közvetlenül a lakóparkok megépítésének tulajdoníthatók.

A Csoport készletértékesítéskor az értékesített és birtokba adott lakások, valamint építési telkek bekerülési értékének és az azokon eszközölt fejlesztések értékének kivezetését végzi el. A készletek értékesítése esetén azok könyv szerinti értékét abban az időszakban kell ráfordításként elszámolni, amikor a kapcsolódó árbevétel elszámolásra kerül.

A beruházáshoz kapcsolódóan, a 2025. év során, illetve 2026. évben is a Csoport aktiválta a hitelfelvételi költségeket az általános célú hitelek esetén.

## Hitelfelvételi költségek alakulása:

|                                         | <b>2025.12.31</b> | <b>2026.06.30</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Általános célú hitelek kamatráfordítása | 553.502           | 215.090           |
| <b>Összesen aktivált időszaki kamat</b> | <b>553.502</b>    | <b>215.090</b>    |

A Csoport a korábbi években és 2025. évben is a 2011. évi CII. a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény 3. § (7) d) pontja alapján albetétenként megvizsgálta a készletek értékét az év végi értébecslések alapján, kivéve ahol rendelkezésre állt aláírt adásvételi szerződés, és

értékvesztést számolt el ott, ahol szükséges volt. Az alábbi táblázat a készletekre képzett értékvesztést összesíti:

Értékvesztés mozgástábla:

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>              |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| <b>Nyitó érték 2025. január 1-én</b>   | <b>1.959.546</b> |
| Értékvesztés                           | 3.169.673        |
| Értékvesztés visszaírása               | -1.007.132       |
| <b>Záró érték 2025. december 31-én</b> | <b>4.122.087</b> |
| Értékvesztés                           | 2.037.513        |
| Értékvesztés visszaírása               | -202.179         |
| <b>Záró érték 2026. június 30-án</b>   | <b>5.957.421</b> |

### 3.4 Vevői követelések

| <i>adatok ezer Ft-ban</i> | <b>2025.12.31</b> | <b>2026.06.30</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Vevőkövetelések           | 1.063.812         | 938.234           |
| Vevői értékvesztés        | -35.296           | -98.686           |
| <b>Összesen</b>           | <b>1.028.516</b>  | <b>839.548</b>    |

A Csoport a vevőköveteléseknél értékvesztés mátrix alapján állapítja meg a várható hitelezési veszteséget.

2025.12.31-én 35.296 ezer forint hitelezési veszteséget azonosított a Csoport, így a vevőkövetelés nettó módon került elszámolásra. Tárgy félévben, tekintettel az évközi beszámolóra, újra kalkulálásra került az értékvesztés és további 63.390 eFt értékvesztés került elszámolásra.

A vevőkövetelések a 2025. évhez képest kis mértékben csökkentek, a Paskal Rose2 és az Erzsébet királyné útja épületeinek átadása miatt jellemzően a vételár utolsó 1-10%-nak kifizetése korlátozásra került a vevők számára az épület társasházi bejegyzésének és használatbavételi engedély megszerzésének időpontjáig, valamint a hitelfolyósítások időpontjáig. Az Erzsébet királyné útja használatbavételi engedély kiadása 2026. június 1-én megtörtént. Emiatt az utolsó vételárrészletek kifizetése, valamint a vevői hitelfolyósítás tárgyév végéig nagyrészt teljesülni fog.

A Csoport kintlévőségének legnagyobb részét a Mystery Hotel Budapest Kft. bérleti díj tartozása határozza meg. A vevőkövetelés kiegyenlítése érdekében a bérbeadó és bérlő között fizetési megállapodás született, mely alapján részletfizetés történik.

Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>              | <b>Vevőkövetelésekre képzett<br/>értékvesztés változása:</b> |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Nyitó érték 2025. január 1-én</b>   | <b>19.287</b>                                                |
| Növekedés                              | 16.009                                                       |
| Csökkenés (visszaírás)                 | -                                                            |
| <b>Záró érték 2025. december 31-én</b> | <b>35.296</b>                                                |
| Növekedés                              | 63.390                                                       |
| Csökkenés (visszaírás)                 | -                                                            |
| <b>Záró érték 2026. június 30-án</b>   | <b>98.686</b>                                                |

### 3.5 Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások, szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>                                            | <b>2025.12.31</b> | <b>2026.06.30</b> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lízingkövetelések                                                    | 164.551           | 152.797           |
| <b>Lízingkövetelések összesen</b>                                    | <b>164.551</b>    | <b>152.797</b>    |
| <b>Egyéb követelések</b>                                             |                   |                   |
| Generálkivitelezésre adott előlegek                                  | 10.413.960        | 8.134.622         |
| Egyéb vállalkozásnak adott rövid lejáratú kölcsön                    | 1.032.910         | 1.026.910         |
| Végső anyavállalatnak adott rövid lejáratú kölcsön                   | 4.754.333         | 5.309.020         |
| Részesedések értékesítésével kapcsolatos követelések                 | 1.719.199         | 1.582.860         |
| Vevői előleg áfa                                                     | 1.796.830         | 1.882.068         |
| Különféle egyéb követelések                                          | 321.014           | 730.748           |
| Aktív időbeli elhatárolások                                          | 926.184           | 771.714           |
| <b>Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások összesen</b>     | <b>20.964.430</b> | <b>19.437.942</b> |
| <b>Egyéb követelések értékvesztése:</b>                              | <b>-158.859</b>   | <b>-140.083</b>   |
| <b>Összesen</b>                                                      | <b>20.805.571</b> | <b>19.297.859</b> |
| <b>Ebből pénzügyi eszközök:</b>                                      | <b>7.827.456</b>  | <b>8.649.538</b>  |
| <b>Ebből nem pénzügyi eszközök:</b>                                  | <b>12.978.115</b> | <b>10.648.321</b> |
| <b>Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek</b>            |                   |                   |
| Ingatlanközvetítői jutalék                                           | 643.332           | 685.003           |
| Ügyvédi díjak                                                        | 123.242           | 138.480           |
| <b>Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek összesen</b> | <b>766.574</b>    | <b>823.483</b>    |

A Csoport külön soron, a lízingkövetelések között mutatja ki az IFRS 16 szerinti operatív lízingből származó követeléseit is. Az operatív lízingből származó követelések egyenlege 2025.12.31-én 164.551 ezer Ft, míg 2026.06.30-án 152.797 ezer forint volt.

Az egyéb követelések között kerülnek kimutatásra a beruházásokra és szolgáltatásokra a generálkivitelezőknek adott előlegek, a különféle egyéb követelések (vevői előlegek általános forgalmi adó, közvetített szolgáltatások), valamint az aktív időbeli elhatárolások. Az aktív időbeli elhatárolások között kerül kimutatásra többek között a generálkivitelezők által épített épületek műszaki és pénzügyi készültségi foka közötti különbözet elhatárolása.

A Csoport 2024. évben hitelkockázatot azonosított az 500 millió forint feletti adott előlegek esetén, így ahol ezt szükségesnek látta, értékvesztést számolt el, 2025.12.31-én 158.859 eFt, 2026.06.30-án 140.083 eFt értékben tekintettel arra, hogy a korábban adott előlegek mértéke csökkent, így az adott előlegekre indokolt volt az értékvesztés visszaírása.

Egyéb követelésekre képzett értékvesztés változása:

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>              | <b>Egyéb követelésekre képzett<br/>értékvesztés változása:</b> |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Nyitó érték 2025. január 1-én</b>   | <b>108.224</b>                                                 |
| Növekedés                              | 66.650                                                         |
| Csökkenés (visszaírás)                 | -16.015                                                        |
| <b>Záró érték 2025. december 31-én</b> | <b>158.859</b>                                                 |
| Növekedés                              | 9.393                                                          |
| Csökkenés (visszaírás)                 | -28.169                                                        |
| <b>Záró érték 2026. június 30-án</b>   | <b>140.083</b>                                                 |

A szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek között kerülnek bemutatásra azon költségek, melyek közvetlenül a vevőkkel kötött szerződésekhez kapcsolódónak, ilyen például az ingatlanközvetítői jutalék és az ügyvédi díjak.

Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek:

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>              | <b>Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek</b> |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Nyitó érték 2025. január 1-én</b>   | <b>477.664</b>                                            |
| Növekedések                            | 642.383                                                   |
| Kivezetések (birtokbaadás)             | -353.473                                                  |
| <b>Záró érték 2025. december 31-én</b> | <b>766.574</b>                                            |
| Növekedések                            | 313.747                                                   |
| Kivezetések (birtokbaadás)             | -256.838                                                  |
| <b>Záró érték 2026. június 30-án</b>   | <b>823.483</b>                                            |

### 3.6 Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

| <i>adatok ezer Ft-ban</i> | <b>Minősítési kategória</b> | <b>2025.12.31</b> | <b>2026.06.30</b> |
|---------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Készpénz állomány         | -                           | 48                | 48                |
| Bankbetétek Ft-ban        | Baa1, Baa3, A3              | 1.065.429         | 347.549           |
| Bankbetétek euró-ban      | Baa3                        | 46.728            | 46.649            |
| Bankbetétek óvadék        | n/a                         | -                 | -                 |
| <b>Összesen</b>           |                             | <b>1.112.205</b>  | <b>394.246</b>    |

A Csoport nem rendelkezik jelentős készpénz állománnyal. A Csoport célja, hogy megbízható bankokat válasszon hosszú távú partnernek, csökkentve a kockázatát annak, hogy egy adott bankot ért esetleges negatív következmények kihatással legyenek a Csoport működésére. Amely bank esetében elérhető minősítés, ott a Moody's minősítési kategóriát követi – azok közül is a hosszú távú betétekre vonatkozó értékeket. A MagNet Bank Zrt. nem rendelkezik hitelminősítéssel, azonban a banknál csak 5% alatti a fenti egyenlegből a pénzeszközök összege.

### 3.7 Saját tőke

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>      | <b>2025.12.31</b> | <b>2026.06.30</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Jegyzett tőke                  | 143.200           | 143.200           |
| Tőketartalék                   | 17.759.683        | 17.759.683        |
| Eredménytartalék               | 10.547.648        | 6.439.642         |
| Egyéb tartalékok és tőkeelemek | -                 | -                 |
| <b>Összesen</b>                | <b>28.450.531</b> | <b>24.342.525</b> |

A SunDell Estate Nyrt. jegyzett tőkéje 2026. június 30-án 143.200 ezer Ft, mely 1.432.000 darab, egyenként 100 forint névértékű törzsrészesvényből áll. Az IFRS szerinti jegyzett tőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

Az Anyavállalat megfelelő eredménytartálékkal rendelkezett, hogy a 2025. évi eredmény utáni osztalékfizetési feltételei fennálljanak, a SZIT tv. rendelkezései szerint az elvárt osztaléknak megfelelően történt az osztalék kifizetése 3.222.000 ezer forint értékben. Az egy részesvényre jutó osztalék összege 2.250 Ft.

#### Törzsrészesvények alakulása

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>              | Törzsrészesvények változása | Névérték (Ft/db) | Mennyiség (db)   |
|----------------------------------------|-----------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nyitó érték 2025. január 1-én</b>   | <b>143.200</b>              | <b>100</b>       | <b>1.432.000</b> |
| Tárgyévi tőkeemelés                    | -                           | -                | -                |
| <b>Záró érték 2025. december 31-én</b> | <b>143.200</b>              | <b>100</b>       | <b>1.432.000</b> |
| Tárgyévi tőkeemelés                    | -                           | -                | -                |
| <b>Záró érték 2026. június 30-án</b>   | <b>143.200</b>              | <b>100</b>       | <b>1.432.000</b> |

#### Tőketartalék

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>              | Tőketartalék      |
|----------------------------------------|-------------------|
| <b>Nyitó érték 2025. január 1-én</b>   | <b>17.759.683</b> |
| Tőkeemelés hatása                      | -                 |
| <b>Záró érték 2025. december 31-én</b> | <b>17.759.683</b> |
| Tőkeemelés hatása                      | -                 |
| <b>Záró érték 2026. június 30-án</b>   | <b>17.759.683</b> |

#### Eredménytartalék

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>                                                     | Eredménytartalék  |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Nyitó érték 2025. január 1-én</b>                                          | <b>9.170.025</b>  |
| Tárgyévi eredmény                                                             | 3.520.893         |
| Osztalék fizetés                                                              | -1.790.000        |
| Gschwindt Estate Kft. és Ravenclaw 19 Zrt. értékesítésén keletkezett eredmény | -353.271          |
| <b>Záró érték 2025. december 31-én</b>                                        | <b>10.547.648</b> |
| Tárgyévi eredmény                                                             | -896.659          |
| Osztalék fizetés                                                              | -3.222.000        |
| Mystery Mansion Kft. 2025. évi különbözet                                     | 9.951             |
| Bryce 42 Invest Kft. értékesített leányvállalat tárgyévi eredménye            | 702               |
| <b>Záró érték 2026. június 30-án</b>                                          | <b>6.439.642</b>  |

### 3.8 Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is)

A Csoport a kötvényeket és a hosszú lejáratú hiteleket amortizált bekerülési értéken tartja nyilván. A Csoport a következő típusú hitelekkel rendelkezik:

- Kötvénytartozások: tevékenységet finanszírozó
- Beruházási hitelek: NHP hitel, leányvállalat beruházását támogató

| <i>adatok ezer Ft-ban</i> | <b>2025.12.31</b> | <b>2026.06.30</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Hitelek és kölcsönök      | 356.986           | 379.367           |
| Kötvénytartozások         | 12.120.698        | 12.120.698        |
| <b>Összesen</b>           | <b>12.477.684</b> | <b>12.500.065</b> |

A Csoportba kerüléssel együtt az XPDON Invest Zrt. leányvállalatban keletkezett egy Növekedési Hitelprogram keretében felvett hosszú lejáratú beruházási hitel, melyet a leányvállalat 2020.09.28-án vett fel a tulajdonában lévő Paskal Rose Lakóparkban elhelyezkedő 21 db lakás megvételének finanszírozására. A felvett hitelösszeg: 900.000 eFt, futamidejének lejáratát 2040.09.20, tőke és kamattörlesztés havonta történik egyenletes eloszlásban. Tekintettel arra, hogy a Csoport a pénzügyi kötelezettségeit a későbbiekben amortizált bekerülési értéken tartja nyilván, a hitelt a felvásárláskor érvényes valós értéken vette fel a könyveibe.

|                                                                                    | <i>adatok ezer Ft-ban</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Beruházási és fejlesztési hitel                                                    | NHP hitel 2020.09.28.     |
| Ügyleti kamatláb                                                                   | 2,5%                      |
| Piaci kamatláb                                                                     | 11%                       |
| Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel a felvásárlás napján 2022.12.01. | 844.728                   |
| Valós érték különbözet                                                             | -375.966                  |
| Piaci érték 2022. december 1-én                                                    | 468.762                   |
| 2022-2025. évi kamat                                                               | 152.969                   |
| Ügyleti kamat és tőkefizetés 2023-2025. év                                         | -200.349                  |
| Beruházási hitel 2025. december 31-én                                              | 421.382                   |
| Tárgyévi kamat                                                                     | 22.381                    |
| Ügyleti kamat és tőkefizetés 2026. év                                              | -                         |
| Beruházási hitel 2026. június 30-án                                                | 443.763                   |
| Rövid lejáratú tőke és kamattörlesztés átsorolás                                   | -64.396                   |
| Pénzügyi kimutatásban szereplő hitel kötelezettség 2026.06.30.                     | 379.367                   |

A Csoport 2020. november 10-én a Növekedési Kötvényprogram keretében kibocsátott 11.000.000 ezer forint össznévértékű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt. Első tőketörlesztés esedékessége megtörtént 2025-ben.

| <b>adatok ezer Ft-ban</b>                                              |                         |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Tartozások kötvénykibocsátásból</b>                                 | NKP kötvény 2020.11.10. |
| <b>Futamidő lejárat</b>                                                | 2030.11.12.             |
| <b>Ügyleti kamatláb</b>                                                | 3,25%                   |
| <b>Kibocsátáskori piaci kamatláb</b>                                   | 4,40%                   |
| <b>Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel</b>               | 11.128.844              |
| <b>Kamattámogatás (prémium érték)</b>                                  | -923.322                |
| <b>2020-2025. évi kamat</b>                                            | 900.839                 |
| <b>Ügyleti kamatfizetés 2025. év</b>                                   | -357.500                |
| <b>Tőketörlesztés 2025. év</b>                                         | -3.300.000              |
| <b>Kötvénykötelezettség 2025. december 31-én</b>                       | 7.448.862               |
| <b>2026. évi kamat</b>                                                 | 160.717                 |
| <b>Ügyleti kamatfizetés 2026. év</b>                                   | -                       |
| <b>Tőketörlesztés 2026. év</b>                                         | -                       |
| <b>Kötvénykötelezettség 2026. június 30-án</b>                         | 7.609.579               |
| <i>2026. évre jutó kamat átsorolás</i>                                 | -203.640                |
| <i>Rövid lejáratú tőketörlesztés átsorolás</i>                         | -                       |
| <i>Pénzügyi kimutatásban szereplő kötvénykötelezettség 2026.06.30.</i> | 7.405.939               |

2021.07.09-én új, zöld kötvénykibocsátás történt: 5.500.000 ezer forint össznévértékben, mely hitelviszonyt megtestesítő, dematerializált, névre szóló értékpapír. Első tőketörlesztés esedékessége: 2026.07.09.

| <b>adatok ezer Ft-ban</b>                                              |                           |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Tartozások kötvénykibocsátásból</b>                                 | Green kötvény 2021.07.09. |
| <b>Futamidő lejárat</b>                                                | 2031.07.09.               |
| <b>Ügyleti kamatláb</b>                                                | 3,65%                     |
| <b>Kibocsátáskori piaci kamatláb</b>                                   | 4,74%                     |
| <b>Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel</b>               | 5.592.839                 |
| <b>Kamattámogatás (prémium érték)</b>                                  | -503.196                  |
| <b>2021-2025. évi kamat</b>                                            | 494.129                   |
| <b>Ügyleti kamatfizetés 2025. év</b>                                   | -200.750                  |
| <b>Kötvénykötelezettség 2025. december 31-én</b>                       | 5.383.022                 |
| <b>2026. évi kamat</b>                                                 | 125.112                   |
| <b>Ügyleti kamatfizetés 2026. év</b>                                   | -                         |
| <b>Kötvénykötelezettség 2026. június 30-án</b>                         | 5.508.134                 |
| <i>2026. évre jutó kamat átsorolás</i>                                 | -243.375                  |
| <i>Rövid lejáratú tőketörlesztés átsorolás</i>                         | -550.000                  |
| <i>Pénzügyi kimutatásban szereplő kötvénykötelezettség 2026.06.30.</i> | 4.714.759                 |

A Csoport a kötvényeket és a hiteleket amortizált bekerülési értéken tartja nyilván.

A Növekedési Kötvényprogram, illetve Zöldkötvény-sorozat keretében kibocsátott kötvények egy részét az MNB vásárolta meg.

A piaci kamatláb, illetve a bekerülési érték meghatározásánál a Csoport a független piaci szereplők által fizetett ajánlati árakat vette figyelembe. Az így meghatározott piaci kamatlábbal diszkontált szerződés szerint fizetendő cash-flow jelenértéke alacsonyabb, mint a kibocsátás során ténylegesen bevont forrás. A különbözetet – mely a prémium értékű vásárlásokból fakad (mintegy „kamattámogatás”) - a Társaság elhatárolta és a kötvény futamideje alatt időarányosan oldja fel.

A hosszú lejáratú kötvény kötelezettségek kamattámogatási értékkel növelt értéke eltér a könyv szerinti értéküktől, mivel a diszkontálás hatása jelentős. A kamattámogatás értéke a kötvénykibocsátásokra vonatkozó kamatláb alapján diszkontált cash flow-kon alapulnak.

Mindkét kötvény esetében a kötvények összegének visszafizetését és a kamat megfizetését biztosító kötelezettségvállalások azonosak. A tárgyévben és az összehasonlító időszakban sem történt kovenáns sértés, ami a kibocsátott kötvények azonnali visszafizetését eredményezte volna. Az (a)-(e) pontok bekövetkezése rendkívüli visszaváltási eseményhez vezet a kötvények lejárat napja előtt (a Kibocsátó itt a Csoportot/Anyavállalatot jelenti):

- (a) Nemfizetés
- (b) Közvetett szerződésszegés (cross default)
- (c) Hitelminősítés romlás
- (d) Igények azonos rangsora (pari passu)
- (e) Teheralapítási tilalom (negative pledge)

Ezeneken felül, a zöld kötvény esetében a felhasználást az erre a célra létrehozott Zöld kötvény keretrendszere szabályozza, ami alapján ebből a kötvényforrásból megvalósított projekteknek az alábbi jellemzőkkel kell bírniuk, négy fő kategória mentén:

1. Zöld épületek (green buildings) kategória:

- BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method ) alapján „Nagyon jó” vagy afeletti minősítés vagy
- LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) alapján „arany” kategória vagy afeletti minősítés vagy
- az épületek legalább 10%-kal haladják meg a magyarországi energetikai tanúsítványnak (EPC), a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeinek megfelelő „BB” kategória követelményrendszerét. 2026-tól kizárólag AA kategóriába tartozó épületeket épít a Csoport.

2. Energiahatékonyság (energy efficiency) kategória:

- A projektekhez tartozó épületek Magyarország épületeinek energiahatékonysági rangsora alapján a felső 15%-ba tartoznak.

3. Megújuló energia (renewable energy) kategória:

- Megújuló energia megoldások használata (pl.: napelemek, hőszivattyú stb.)

## 4. Tiszta közlekedés (clean transport) kategória:

- Tömegközlekedéshez történő hozzáférés biztosítása
- Elektromos autó töltőhelyek kialakítása
- Kerékpár tárolóhelyek kialakítása

## 3.9 Hosszú lejáratú céltartalékok

A Csoport két leányvállalata, a Filemon Invest Kft. és a Dessewffy Investment Kft. ingatlan adásvételi szerződést kötött egy független, csoporton kívüli gazdasági társasággal, a Paskal Rose2 Lakóparkban 23 db lakás és a Kodály Körönd projekten 5 db lakás megvásárlására.

A vevő az ingatlanok megvásárlásának részbeni finanszírozására hitelszerződést kötött, melyben eladó Társaságokat adóstársként vonta be az esetleges fizetésképtelensége esetére vonatkozóan.

A Csoport a várható kötelezettségek teljesítésére céltartalékot képzett, amit a hitel éven túli lejáratára miatt a hosszú lejáratú céltartalékok között mutat ki. Tekintettel arra, hogy évközi fordulónapig felek a Paskal Rose2 lakások közül összesen 16 lakást, a Kodály Körönd lakások közül pedig mind az 5 lakást visszabontottak, illetve adós a hitel jelentős, több, mint 50%-os részét visszafizette, vezetőségi becslés alapján a Csoport 2025. évben 29.000 eFt, 2026. évben 23.000 eFt céltartalékot állapított meg.

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>     | <b>2025.12.31</b> | <b>2026.06.30</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hosszú lejáratú céltartalékok | 29.000            | 23.000            |
| <b>Összesen</b>               | <b>29.000</b>     | <b>23.000</b>     |

## 3.10 Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>                                                                               | <b>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Nyitó érték 2025. január 1-én</b>                                                                    | <b>3.334.401</b>                             |
| NKP+Green kötvény halasztott bevétel feloldás-rövid lejáratú rész                                       | -142.652                                     |
| CZADO hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség átsorolás hosszú lejáratú szerződéses kötelezettségek közé | -2.607.343                                   |
| <b>Záró érték 2025. december 31-én</b>                                                                  | <b>584.406</b>                               |
| NKP+Green kötvény halasztott bevétel feloldás-rövid lejáratú rész                                       | -70.740                                      |
| <b>Záró érték 2026. június 30-án</b>                                                                    | <b>513.666</b>                               |

A Csoport a hosszú lejáratú kötelezettségek között a kötvények prémium értékét mutatja be, mely időarányosan elszámolásra kerül a pénzügyi műveletek eredménye soron a kamatráfordítással szemben, nettó értéke pedig aktiválásra kerül a készletekre, mint hitelfelvételi költség. Éven belüli, rövid lejáratú részük pedig az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek közé kerül átsorolásra.

A Csoport egyik leányvállalata, a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. 2024.12.19-én ingatlan adásvételi szerződést kötött 22-22 db lakás megvásárlására (Duna part projekt), mely Társaságok 2024.12.19-én 2.592.733 eFt vételár előleget fizettek az eladó leányvállalatnak. A szerződéshez kapcsolódott cégenként egy-egy vételi jogot alapító szerződés is, mely vételi jog jogosultja a SunDell Estate Nyrt. Tekintettel arra, hogy az IFRS 15 standard az ilyen megállapodást visszavásárlásnak azonosítja, 2024. évben nem felelt meg az ügylet a szerződéses kötelezettség fogalmának, a Csoport a kapott előleget

pénzügyi kötelezettségként azonosította és amortizált bekerülési értéken értékelte a többi ilyen jellegű kötelezettséggel összhangban. A vételi jog esetleges lehívásának időpontja készülséghez kötötten mindenképpen éven túli esedékességű volt, ezért az effektív kamat mértéke 14.610 eFt, mely kamat mértékkel növelten került kimutatásra az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között. Tekintettel arra, hogy a vételi jogot alapító szerződést a felek 2025.06. hóban visszamenőleges hatállyal felbontották, így a vevők által befizetett előleg megfelel az IFRS 15 standard előírásainak, így tárgyévét megelőző évben átsorolásra került a hosszú lejáratú szerződéses kötelezettségek közé.

### 3.11 Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

| <i>adatok ezer Ft-ban</i> | <b>2025.12.31</b> | <b>2026.06.30</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Rövid lejáratú kölcsönök  | 617.896           | 614.397           |
| <b>Összesen</b>           | <b>617.896</b>    | <b>614.397</b>    |

A Csoport 2025. évben a Green kötvény egy éven belüli tőketörlesztésének összegét (550.000 eFt), az XPDON (64.396 eFt) beruházási hitel rövid lejáratú összegét, valamint egy korábbi tulajdonosnak nyújtott kölcsön (3.500 eFt) összegét mutatja be ezen a soron. 2026. I. félévben a Green Bond kötvény egy éven belüli tőketörlesztésének összegét (550.000 eFt), valamint az XPDON (64.397 eFt) beruházási hitel rövid lejáratú összegét mutatja be ezen a soron.

### 3.12 Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)

| <i>adatok ezer Ft-ban</i> | <b>2025.12.31</b> | <b>2026.06.30</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Szállítói kötelezettségek | 899.867           | 3.096.095         |
| <b>Összesen</b>           | <b>899.867</b>    | <b>3.096.095</b>  |

A szállítói kötelezettségek között szerepelnek a belföldi szállítók, valamint a vevői túlfizetések.

### 3.13 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>                                          | <b>2025.12.31</b> | <b>2026.06.30</b> |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Adók és járulékok                                                  | 86.754            | 127.905           |
| Kötvény halasztott bevétel rövid lejáratú része                    | 142.652           | 142.652           |
| Függő vételár kötelezettség                                        | 1.927.000         | 1.534.970         |
| Passzív időbeli elhatárolások                                      | 4.586.673         | 3.492.479         |
| <i>ebből kötvény és hitelkamat elhatárolás</i>                     | <i>161.185</i>    | <i>447.015</i>    |
| <i>ebből árbevétel elhatárolás</i>                                 | <i>4.140.940</i>  | <i>2.772.906</i>  |
| <i>ebből egyéb ktg.(bankköltség, könyvvizsgálat, gen.kiv.ktg.)</i> | <i>284.548</i>    | <i>272.558</i>    |
| Telek értékesítésre kapott előleg                                  | 855.796           | -                 |
| Vevői vételár visszafizetési kötelezettség                         | 29.348            | 207.536           |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek                               | 398.784           | 797.477           |
| <b>Összesen</b>                                                    | <b>8.027.007</b>  | <b>6.303.019</b>  |
| <b>Ebből pénzügyi kötelezettségek:</b>                             | <b>3.656.661</b>  | <b>3.259.556</b>  |
| <b>Ebből nem pénzügyi kötelezettségek:</b>                         | <b>4.370.346</b>  | <b>3.043.463</b>  |

A Csoport az adók és járulékok között mutatja ki az általános forgalmi adó (Áfa) egyenlegét és a bérjárulék kötelezettségeket.

A telek értékesítésből kapott előleg azokat a vételár előlegeket tartalmazza, amiket a készleteket vásárló vevők előlegként kifizettek. Ezen értékesítések 2026. évben lezárultak.

A passzív időbeli elhatárolások között a tanácsadói szolgáltatások, könyvvizsgálói díjak, bankköltségek, kötvény kamatok rövid lejáratú része, generálkivitelezői munkálatok, azon árbevétel elhatárolások, amelyek esetében a vevő a vételárat megfizette, de a birtokbaadás még nem történt meg, valamint a műszaki ellenőri tevékenységek díjai kerülnek kimutatásra.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségeknél legfőképpen illeték kötelezettség, bérletől kapott kaució és vevőknek adásvételi szerződés felbontásból eredő vételár visszafizetési kötelezettség szerepel.

A függő vételár kötelezettség az Anyavállalat által megvásárolt Olive Garden Kft. üzletrész adásvételéből származik, mely a szerződésben rögzített feltételek teljesülése esetén kerülnek kifizetésre 2026. évben, ezért a Társaság eltekintett a jelenérték számítás és ezáltal a diszkont kamatláb alkalmazásától.

### 3.14 Szerződéses kötelezettségek

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>                         | <b>2025.12.31</b> | <b>2026.06.30</b> |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Paskal Rose Lakópark vevői előlegek és foglalók   | 42.650            | 42.650            |
| Paskal Garden Lakópark vevői előlegek és foglalók | 20.857            | 13.795            |
| Levendula Lakópark vevői előlegek és foglalók     | 80.000            | 80.000            |
| Hun utca vevői előlegek és foglalók               | 5.266.523         | 2.852.891         |
| Paskal Rose 2 Lakópark vevői előlegek és foglalók | 2.224.535         | 1.100.984         |
| Dunapart CZADO vevői előlegek és foglalók         | 8.789.999         | 13.549.209        |
| Dunapart L.B. Vetus vevői előlegek és foglalók    | 11.550.158        | 12.302.544        |
| Erzsébet királyné útja vevői előlegek és foglalók | 5.518.028         | 5.995.910         |
| <b>Összesen</b>                                   | <b>33.492.750</b> | <b>35.937.983</b> |
| <b>Ebből hosszú lejáratú rész</b>                 | <b>20.340.157</b> | <b>25.851.753</b> |
| <b>Ebből rövid lejáratú rész</b>                  | <b>13.152.593</b> | <b>10.086.230</b> |

A Csoport a rövid lejáratú (éven belüli) és a hosszú lejáratú (éven túli) vevői előlegeket mutatja ki ezen a soron. Éven túli vevői előleg 2025. és 2026. évben a Duna parti projektre kapott vevői előlegek. Az alábbi építkezések (Hun utca, Erzsébet királyné útja, Paskal Rose2 Lakópark) 2026. évben befejezésre kerültek. Az éven túli előleg tartalmaz jelentős finanszírozási komponenst, melynek értékét a kimutatott előleg összege tartalmazza (2.576.716 eFt).

A Csoport a szerződéses kötelezettségek között mutatja ki az értékesített lakásokhoz kapcsolódó vevői előlegeket. A Csoportnak jelenleg két folyamatban lévő és hat befejezett beruházási projektje van. Mind a nyolc lakóparkban az értékesítés folyamatos. Az ingatlanok átadásakor a vevői előlegek kivezetésre kerülnek.

### 3.15 Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánként:

adatok ezer Ft-ban

| 2026. június 30.                                                                                     | Könyv szerinti érték | Valós érték       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Pénzügyi eszközök</b>                                                                             |                      |                   |
| <i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>                                      |                      |                   |
| Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek                                                                   | 394.246              | 394.246           |
| Vevői követelések                                                                                    | 839.548              | 839.548           |
| Lízing követelések                                                                                   | 152.797              | 152.797           |
| Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások, szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek | 9.743.021            | 9.743.021         |
| <b>Pénzügyi eszközök összesen</b>                                                                    | <b>11.129.612</b>    | <b>11.129.612</b> |

#### Pénzügyi kötelezettségek

*Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek*

|                                                                       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek                                  | 12.500.065        | 11.188.881        |
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók) | 3.096.095         | 3.096.095         |
| Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek                                   | 614.397           | 614.397           |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások | 3.259.556         | 3.259.556         |
| <b>Pénzügyi kötelezettségek összesen</b>                              | <b>19.470.113</b> | <b>18.158.929</b> |

| 2025. december 31.                                                                                   | Könyv szerinti érték | Valós érték       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Pénzügyi eszközök</b>                                                                             |                      |                   |
| <i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>                                      |                      |                   |
| Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek                                                                   | 1.112.205            | 1.112.205         |
| Vevői követelések                                                                                    | 1.028.516            | 1.028.516         |
| Lízing követelések                                                                                   | 164.551              | 164.551           |
| Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások, szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek | 8.594.030            | 8.594.030         |
| <b>Pénzügyi eszközök összesen</b>                                                                    | <b>10.899.302</b>    | <b>10.899.302</b> |

#### Pénzügyi kötelezettségek

*Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek*

|                                                                       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek                                  | 12.477.684        | 10.490.596        |
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók) | 899.867           | 899.867           |
| Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek                                   | 617.896           | 617.896           |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások | 3.656.661         | 3.656.661         |
| <b>Pénzügyi kötelezettségek összesen</b>                              | <b>17.652.108</b> | <b>15.665.020</b> |

A management úgy ítélte meg, hogy a pénzeszközök, pénzeszköz egyenértékesek, vevői és egyéb követelések, szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek valós értéke megközelíti könyv szerinti értéküket nagyrészt ezen instrumentumok rövid lejáratának köszönhetően, így a valós érték hierarchia bemutatását nem látjuk relevánsnak.

A kötvények valós értéke a kötvények piaci kötvényhozammal diszkontált értékeként került meghatározásra figyelembe véve a kibocsátáskori piaci kamatlábhoz képest a jegybanki alapkamat változást. A két kötvény piaci kamatlába 2025.12.31-én 10,31%, 2026.06.30-án 9,82% lett, az alapkamat 6,50%-ról 6,00%-ra csökkent. 2025. és 2026. évben a kötvények kibocsátása óta a piaci kötvényhozamok emelkedtek, így azok valós értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értékük.

## 4. Tárgyévi Eredményre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

### 4.1. Értékesítés nettó árbevétele és egyéb bevételek

A Csoport rendelkezik IFRS 15 – vevőkkel kötött szerződésekből származó bevétellel és IFRS 16 szerinti lízingbevétellel, melynek megbontását az alábbi táblázat mutatja be.

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>                                         | 2025.06.30       | 2026.06.30       |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Saját fejlesztésű ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel   | 2.158.264        | 8.678.198        |
| Lakások, garázsok, üzlethelyiségek bérbeadásából származó bevétel | 66.381           | 73.710           |
| Szálloda bérbeadásából származó árbevétel                         | 217.071          | 212.770          |
| Értékesítésre tartott befektetett eszköz értékesítés              | 1.655.000        | -                |
| Egyéb bevétel                                                     | 290.153          | 196.077          |
| <b>Összesen</b>                                                   | <b>4.386.869</b> | <b>9.160.755</b> |

A Csoport az árbevételének nagy részét a saját tulajdonú ingatlanok értékesítéséből szerzi. Árbevétele Magyarországról származik.

Az értékesítésre tartott befektetett eszköz értékesítés tárgyévét megelőző évben a Gschwindt Estate Kft.-ben lévő Budakeszi úti villa épület eladásából származott, mely a konszolidált beszámolóban eszköz értékesítésnek minősül.

A Csoport nem rendelkezik olyan vevőkkel kötött szerződésekkel (változó ár), amelyeknél a jelentős finanszírozási komponens fennállna.

Az egyéb működési bevételek között a káreseményekkel kapcsolatos bevétel, késedelmi kamat, illetve visszaírt értékvesztések vannak kimutatva.

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>                         | 2025.06.30     | 2026.06.30     |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Készletek, adott előlegek visszaírt értékvesztése | 290.132        | 130.096        |
| Kapott kártérítés, foglaló                        | 21             | 654            |
| Céltartalék feloldása                             | -              | 8.000          |
| Értékesített tárgyi eszköz bevétele               | -              | 57.327         |
| <b>Összesen</b>                                   | <b>290.153</b> | <b>196.077</b> |

#### 4.1.1 IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel

A Csoport a befektetési célú ingatlanokból származó bérleti bevétele az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>                                                                               | 2025.06.30     | 2026.06.30     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Lízingbevétel (kivéve az indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételeket) (+) | 217.071        | 73.710         |
| Indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételek (+)                             | -              | 212.770        |
| <b>Lízingbevétel összesen</b>                                                                           | <b>217.071</b> | <b>286.480</b> |

A nem felmondható operatív lízingszerződések alapján a jövőbeli bérleti díjak 2026. június 30-án a következők:

| <i>adatok ezer Ft-ban</i> | <b>2025.06.30</b> | <b>2026.06.30</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Éven belül esedékes       | 215.686           | 202.756           |
| 1.évben esedékes          | 431.372           | 405.512           |
| 2.évben esedékes          | 431.372           | 405.512           |
| 3.évben esedékes          | 431.372           | 405.512           |
| 4.évben esedékes          | 431.372           | 405.512           |
| 5. évben esedékes         | 431.372           | 405.512           |
| 5 éven túl esedékes       | 864.744           | 405.512           |
| <b>Összesen</b>           | <b>3.235.290</b>  | <b>2.635.828</b>  |

A Csoportnak a befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatban nem merültek fel jelentős közvetlen működési költségek (beleértve a javítási és karbantartási költségeket is).

#### 4.2. Saját termelésű készletek állományváltozása

A Csoport az aktivált saját teljesítmények között a saját termelésű készletek állományváltozását mutatja ki. A Csoport a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő épületeken és telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az értékesített ingatlanok ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki, melynek értéke a tárgy félévben -2.440.365 eFt, míg előző félévben 1.882.516 ezer Ft volt. A csökkenés oka a generálkivitelezési költségek növekedése, valamint a Paskal Rose2, illetve Hun utcai és Erzsébet királyné útja Lakóparkok átadása, melyek 2025. májusától, illetve tárgyévben indultak.

#### 4.3. Anyagköltségek

A Csoport az anyagköltségek között jellemzően a közüzemi díjakat és a vásárolt telkek értékét mutatja ki, melyek a tárgy félévben 22.932 ezer Ft-ot, míg előző félévben 27.853 ezer Ft-ot tettek ki.

#### 4.4. Igénybe vett szolgáltatások értéke

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>                        | <b>2025.06.30</b> | <b>2026.06.30</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Szállítás-rakodás, raktározás költségei          | 37                | -                 |
| Hirdetés, reklám, marketing költségei            | 45.542            | 87.884            |
| Pénzügyi tanácsadás                              | 68.362            | 86.335            |
| Ügyviteli, számviteli szolgáltatások             | 90.297            | 94.423            |
| Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége   | 3.034.811         | 3.453.124         |
| Értékesítéshez felmerült szolgáltatások költsége | 55.335            | 293.828           |
| Egyéb igénybe vett szolgáltatások                | 202.263           | 362.608           |
| <b>Összesen</b>                                  | <b>3.496.647</b>  | <b>4.378.202</b>  |

A Csoport az igénybe vett szolgáltatások között mutatja ki a lakóparkokhoz kapcsolódó marketing és építkezési költségeket, az ügyviteli és számviteli szolgáltatások költségeit, valamint az egyéb igénybe vett szolgáltatások költségeit.

Az egyéb igénybe vett szolgáltatások között a Csoport elkülönítetten mutatja be azon költségeket, melyek az IFRS 15 standard értelmezésében közvetlenül a szerződéskötéshez kapcsolódnak, mint az ingatlanközvetítői és ügyvédi díjak. Itt kerülnek még bemutatásra az általános ügyvédi és közjegyzői

díjak, a tanácsadói és szakértői díjak, az értékesítéshez felmerült szolgáltatások költségei, valamint az egyéb különféle szolgáltatások költségei, mint a közüzemi szolgáltatások.

Az értékesítést segítő szolgáltatás olyan igénybe vett szolgáltatás, amely természetéből adódóan az értékesítéshez kapcsolódik, de nem közvetlenül, mivel a szerződő fél akkor is megkapja a szerződéses összeget, ha nem történik ingatlanértékesítés. Az ilyen szerződéskötési költségeket, amelyek a szerződés megkötése nélkül is felmerülnének, felmerüléskor ráfordításként kerülnek megjelenítésre az eredménykimutatásban.

Az építkezésekhez felmerült szolgáltatások tartalmazzák az építkezéshez kapcsolódó szolgáltatások költségeit, a műszaki ellenőri tevékenységek és értékbecslői szakvélemények költségeit, valamint az építkezéshez kapcsolódó közmű építések, javítások költségeit.

#### 4.5. Eladott áruk beszerzési értéke

Az eladott áruk beszerzési értéke az üzleti évben eladott áruk bekerülési értékét, valamint a készletekre elszámolt értékvesztést foglalja magában. A Csoport a kereskedelmi áruk között azon telkek értékét mutatja ki, amelyeken az építkezés folyik, így az ELÁBÉ soron a tárgyévben vagy előző évben értékesített, de tárgyévben átadott lakásokhoz tartozó telekértékek kivezetése és a készletekre elszámolt értékvesztés jelenik meg, melynek értéke a tárgy félévben 2.505.238 ezer forint volt, míg előző félévben 1.040.687 ezer forint.

#### 4.6. Egyéb szolgáltatások értéke

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>                                | <b>2025.06.30</b> | <b>2026.06.30</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek      | 17.282            | 11.627            |
| Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak                | 28.523            | 20.099            |
| Biztosítási díjak                                        | 1.539             | 1.750             |
| Részvények és kötvények forgalomban tartási díja         | 7.159             | 7.161             |
| Különféle egyéb költség (posta, hitel rend.tart.jutalék) | 347               | -                 |
| <b>Összesen</b>                                          | <b>54.850</b>     | <b>40.637</b>     |

Az egyéb szolgáltatások között szerepelnek a hatósági díjak, a részvények és kötvények forgalomban tartási díjai, biztosítási díjak, valamint az egyéb pénzügyi szolgáltatások díjai, amelyek magában foglalják a különböző bankköltségeket és számlavezetési díjakat.

#### 4.7. Személyi jellegű ráfordítások

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>          | <b>2025.06.30</b> | <b>2026.06.30</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Béreköltségek                      | 132.792           | 112.402           |
| Bérráulékok                        | 16.444            | 13.863            |
| Személyi jellegű egyéb kifizetések | 36.873            | 30.021            |
| <b>Összesen</b>                    | <b>186.109</b>    | <b>156.286</b>    |

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák a béreköltségeket és a bérráulékokat, valamint a személyi jellegű egyéb kifizetéseket. A bérek és kifizetések összege nem tartalmaz átszervezési költségeket és egyéb, a munkaviszony megszűnésekor adott juttatásokat.

A Csoport átlagos statisztikai állományi létszáma a tárgy félévben 11 fő, (előző félévben 10 fő volt).

#### 4.8. Értékcsökkenés és amortizáció

A Csoport az értékcsökkenés és amortizációs leírás során mutatja ki az immateriális javak és tárgyi eszközök amortizációját és értékcsökkenést. Az értékcsökkenés lineáris módszerrel kerül elszámolásra. Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése a tárgy félévben 7.212 ezer forint, míg előző félévben 3.358 ezer forintot tett ki.

A tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenést és amortizációt a 3.1 pont tartalmazza.

#### 4.9. Egyéb működési ráfordítások

| <i>adatok ezer Ft-ban</i>                                              | <b>2025.06.30</b> | <b>2026.06.30</b> |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Értékesítésre tartott befektetett eszközök könyv szerinti értéke       | 1.275.425         | 65.955            |
| Késedelmi kamat, kártérítés és behajtási költségátalány                | 30.188            | 16.021            |
| Adott támogatás                                                        | 1.000             | 2.200             |
| Céltartalék képzése                                                    | -                 | 2.000             |
| Önkormányzatokkal elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások            | 39.523            | 29.103            |
| Tárgyi eszközökre, vevői és egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés | 133.972           | 67.044            |
| Innovációs járulék                                                     | 161               | 13.093            |
| Különbféle egyéb ráfordítások, céltartalék                             | 78.006            | 11.671            |
| <b>Összesen</b>                                                        | <b>1.558.275</b>  | <b>207.087</b>    |

Az egyéb működési ráfordítások között kerülnek elszámolásra a késedelmi kamatok, a behajtási költségátalány, a helyi önkormányzatokkal elszámolt telekadók és építményadók, az innovációs járulék, kártérítések, vevői és egyéb követelésekre, tárgyi eszközökre elszámolt értékvesztés és az adott támogatás. Az értékesítésre tartott befektetett eszköz könyv szerinti értéke a Gschwindt Estate Kft.-ben lévő Budakeszi úti villa épület nyilvántartási értéke, mely a konszolidált beszámolóban eszköz értékesítésnek minősül.

#### 4.10. Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége

A Csoport a befektetési célú ingatlanok között mutatja ki azon ingatlanok értékét, melyeket az építkezés befejezése után bérbeadási célra tart. A Csoport a befektetési célú ingatlan valós értékében bekövetkező változásból eredő nyereséget vagy veszteséget külön soron mutatja ki, melynek értéke a tárgy félévben -900.426 ezer forint, míg előző félévben 322.932 ezer forint nyereség volt.

#### 4.11. Pénzügyi műveletek eredménye

|                                              | <i>adatok ezer Ft-ban</i> |                   |
|----------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>          | <b>2025.06.30</b>         | <b>2026.06.30</b> |
| Részesedések értékesítésén elért nyereség    | 603                       | 82.027            |
| Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek     | 71.100                    | 594.668           |
| Egyéb követelések értékvesztések visszaírása | 492                       | -                 |
| Árfolyamnyereség                             | 16.710                    | 91                |
| <b>Bevételek összesen</b>                    | <b>88.905</b>             | <b>676.786</b>    |

| Pénzügyi műveletek ráfordításai | adatok ezer Ft-ban |               |
|---------------------------------|--------------------|---------------|
|                                 | 2025.06.30         | 2026.06.30    |
| Fizetett kamatok                | 75.445             | 54.768        |
| Árfolyamvesztés                 | 11.330             | 13.275        |
| Egyéb követelések értékvesztése | -                  | 5.739         |
| <b>Ráfordítások összesen</b>    | <b>86.775</b>      | <b>73.782</b> |

A kapott és fizetett kamatok között kerül kimutatásra a beruházási és fejlesztési hitelek, az adott kölcsönök, valamint az adott előleg finanszírozási komponens kamata. Az árfolyamnyereség, illetve veszteség a deviza- és valutakészletek ártértékeléseiből adódik. Itt jelenik meg a részesedések értékesítésén elért nyereség is. Az általános célú hitelek (kötvények) kamata aktiválásra került, így az a készletek között jelenik meg (lsd. 3.3 megjegyzés készletek), a korábban aktivált kamatok viszont az ingatlanok átadásával együtt kivezetésre kerülnek.

#### 4.12. Nyereségadók

A tárgyidőszakban egyrészt a csoport egyik leányvállalatánál merült fel tényleges adórátfordítás, amely kisvállalati adóból származik. A Csoportnak, mint SZIT-nek, meg kell állapítania a SZIT törvény előírásaira való tekintettel a társasági adóalapját, viszont az így kapott adóalap után csak bizonyos esetekben terheli társasági adófizetési kötelezettség.

A SZIT és SZIP státusz miatt halasztott adó sem a tárgy félévben, sem az összehasonlító időszakban nem keletkezett.

A tárgyidőszakban az Anyavállalatnál merült fel társasági adófizetési kötelezettség, mivel az egyik leányvállalat, a Bryce 42 Invest Kft. részesedés értékesítése olyan tevékenységhez kapcsolódott, mely nem mentesítette a Társaságot az adófizetési kötelezettség alól.

#### 4.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

| Megnevezés                               | 2025.06.30 | 2026.06.30  |
|------------------------------------------|------------|-------------|
| Adózott eredmény (ezer Ft)               | 30.267     | -896.659    |
| Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)  | 1.432.000  | 1.432.000   |
| <b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b> | <b>21</b>  | <b>-626</b> |

A Csoportnak jelenleg 1.432.000 darab, egyenként 100 Ft névértékű törzsrészesvény van. A tárgy félévben az egy részvényre jutó eredmény -626 Ft.

A Csoport 2024. és 2025. évben a 2011. évi CII. a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény 3. és 8. §-ban előírt idegen források aránya mutatószámot teljesítette és a többi mutatónak is megfelelt.

#### 4.14. Akvizíciók, üzletrész értékesítések

A tárgy félévben a Csoportban nem történt akvizíció.

**a) Tárgyidőszaki üzletrész értékesítések**

Az Anyavállalat 2026. február 3-án értékesítette a Bryce 42 Invest Kft-ben lévő 100%-os részesedését csoporton kívüli gazdasági társaságnak.

|                                                         | <b>Az értékesítés időpontjában<br/>releváns értékek (eFt-ban)</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Teljes vételár (+)                                      | <b>144.028</b>                                                    |
| Nettó eszközök értéke (-)                               | <b>-62.001</b>                                                    |
| <b>Értékesítés eredménye (nyereség +)/veszteség (-)</b> | <b>82.027</b>                                                     |

A leányvállalat értékesítésig elért közbenső eredményei jelentősen nem járultak hozzá a Csoport konszolidált eredményéhez (-702 eFt).

**5. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók****5.1. Kapcsolt vállalkozások**

A Csoport tulajdonosai, valamint leányvállalatai kapcsolt feleknek minősülnek (lásd még 7.4 fejezetek).

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciókat a következő táblázatok tartalmazzák:

**a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása**

| <b>Termékek értékesítése (eFt-ban)</b>                                                          | <b>2025.06.30</b> | <b>2026.06.30</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leányvállalat, kapcsolt fél (ingatlan értékesítés, ingatlan bérlet)                             | -                 | -                 |
| Közös menedzsment vagy irányítás, egyéb kapcsolt vállalkozás (ingatlan vásárlás és értékesítés) | -                 | -                 |
| <b>Összesen</b>                                                                                 | <b>-</b>          | <b>-</b>          |

Az áruk értékesítése a harmadik felek számára is elérhető érvényes árlista és feltételek alapján történik. A szolgáltatások értékesítése a kapcsolt felekkel egyeztetve költség alapon történik.

2025. évben az Anyavállalat értékesítette a Paskal Garden Lakóparkban található BB-602 lakást az XPDON Invest Zrt. leányvállalatának, piaci értékbecslés alapján nettó 57.143 eFt-os értéken, mivel a leányvállalat bérbeadás útján hasznosítja, illetve a CA-201 lakást a Sedona 38 Invest Zrt. leányvállalatának, piaci értékbecslés alapján nettó 138.252 eFt-os értéken, melyet a leányvállalat értékesítési céllal kíván hasznosítani.

**b) Termékek és szolgáltatások beszerzése**

| <b>Szolgáltatások beszerzése (eFt-ban)</b>                                             | <b>2025.06.30</b> | <b>2026.06.30</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Legfőbb, végső anyavállalat (management szolgáltatások)                                | 10.500            | 11.970            |
| Egyéb kapcsolt vállalkozás -közös menedzsment vagy irányítás (egyéb költség egyéb cég) | -                 | -                 |
| <b>Összesen</b>                                                                        | <b>10.500</b>     | <b>11.970</b>     |

A Csoport a management szolgáltatásokat a végső anyavállalattól veszi igénybe költség alapon. A Felek a szokásos piaci ár elvének szem előtt tartásával a Vezetési Tanácsadók Magyarországi Szövetsége által készített 2025. évi felmérés szerint, az 1-15 fős tanácsadó vállalkozások átlagos napidíjának szokásos piaci sávjából indultak ki jelen Megállapodás szerinti díjazás megállapításánál. Figyelemmel az ingatlanberuházásokra jellemző magas befektetési kockázatra és a hosszú távú megtérülésre, a Felek egyetértenek abban, hogy a díjazásnak a szokásos piaci tartomány felső értékét kell közelítenie.

2025. évben a PiuÉpítő Kft. építési engedély eljárásban vett részt 103.000 eFt értékben.

**c) Az áruk/szolgáltatások értékesítéséből származó év végi egyenlegek**

| <b>Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben (eFt-ban)</b>                              | <b>2025.12.31</b> | <b>2026.06.30</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| A Csoport kulcspozícióban lévő vezetőjének közeli hozzátartozója (ingatlan értékesítés) | 9.766             | 70.330            |
| <b>Összesen</b>                                                                         | <b>9.766</b>      | <b>70.330</b>     |

A kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek elsősorban értékesítési tranzakciókból származnak és az értékesítés időpontja után egy éven belül esedékesek. A kötelezettségekre kamat nem került felszámításra.

A Csoport a kulcspozícióban lévő vezetők alatt az igazgatósági és felügyelőbizottsági tagokat definiálják.

**d) Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök (végső anyavállalat)****adatok ezer Ft-ban**

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| <b>Nyitó érték 2025. január 1-én</b>   | <b>1.867.500</b> |
| Az év során adott kölcsönök            | 6.621.500        |
| Adott kölcsön visszafizetések          | -3.734.667       |
| <b>Záró érték 2025. december 31-én</b> | <b>4.754.333</b> |
| Az év során adott kölcsönök            | 2.452.000        |
| Adott kölcsön visszafizetések          | -1.924.629       |
| <b>Záró érték 2026. június 30-án</b>   | <b>5.281.704</b> |

Az adott kölcsönök egy éven belül esedékesek, rövid lejáratúak és 2026.01.01-től jegybanki alapkamat +2% mértékű kamat kerül rájuk felszámításra. A kölcsönök valós értéke megegyezik azok könyv szerinti értékével. 2025. és 2026. évben az adott kölcsönökre nem képzett értékvesztést a Csoport.

## 5.2. Juttatások a kulcspozícióban lévő vezetés részére

A Csoportnál az Igazgatóság Elnöke és az Igazgatóság Tagjai, valamint a Felügyelő- és Auditbizottsági Tagok részére az üzleti évben nem folyósítottak kölcsönt, előleget. A Leányvállalatoknál az ügyvezető igazgatók munkájukat tiszteletdíjjal látják el.

A Csoport nem alkalmaz részvényalapú kifizetési rendszereket sem a gazdálkodó egység, sem az alkalmazottak vezetésére. A munkavállalóknál az igazgatóknak nyújtott tiszteletdíjak rövid távú munkavállalói juttatások, azonban munkaviszony megszűnése utáni juttatás, egyéb hosszú távú juttatás, végkielégítés nem kerül alkalmazásra.

## 5.3. A kulcspozícióban lévő vezetőkkel való tranzakciók

### a) Termékek és szolgáltatások beszerzése

| Szolgáltatások beszerzése (eFt-ban)                                             | 2025.06.30    | 2026.06.30    |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kulcspozícióban lévő vezető által ellenőrzött társaság (tervezési szolgáltatás) | -             | -             |
| Kulcspozícióban lévő vezető közeli hozzátartozója                               | 48.108        | 20.145        |
| <b>Összesen</b>                                                                 | <b>48.108</b> | <b>20.145</b> |

## 5.4. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Anyavállalatnál az Igazgatóság Elnöke és az Igazgatóság Tagjai, valamint a Felügyelő- és Auditbizottsági Tagok havi bruttó 250.000 Ft tiszteletdíj mellett látják el tisztségüket.

A kulcspozícióban lévő vezetők részére kifizetett javadalmazást az alábbiakban ismertetjük:

*adatok ezer Ft-ban*

| Megnevezés                             | 2025.06.30    | 2026.06.30    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Tiszteletdíj Igazgatóság               | 7.500         | 7.500         |
| Tiszteletdíj Audit/Felügyelő Bizottság | 6.000         | 6.000         |
| Járulékok                              | 1.560         | 1.560         |
| <b>Összesen</b>                        | <b>15.060</b> | <b>15.060</b> |

## 5.5. Garanciák

A Csoport a tárgyévben és az előző évben sem nyújtott garanciákat.

## 6. Pénzügyi kockázatkezelés

Ez a szakasz ismerteti a Csoport pénzügyi kockázatok kezelésére vonatkozó politikáit és eljárásait.

### 6.1. Pénzügyi kockázatkezelési politika

A Csoport tevékenysége különféle pénzügyi kockázatoknak van kitéve: úgymint piaci kockázat (különösképpen a cash flow és kamatláb kockázat, árfolyamkockázat), likviditási és hitelezési kockázat. A Csoport átfogó kockázatkezelési programja a pénzügyi piacok kiszámíthatatlanságára

összpontosít és annak a Csoport pénzügyi tevékenységére gyakorolt potenciális negatív hatását igyekszik minimalizálni. A Csoport menedzsmentje a féléves jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások előkészítése során vizsgálja felül a kockázatkezelési eljárásokat az egyes kockázatok tekintetében.

A Csoport vezetősége felismerte a DakotaÉpítő Kft. felé fennálló beszállítói kockázati kitettséget, mely Társaság a Csoport jelentős beruházási projektjeinek generálkivitelezője, építtetője. A Csoport értékvesztési tesztet végzett a kitettség mértékére és megállapított 2025. évben 158.859 eFt, 2026. I. félévben pedig 140.083 eFt értékvesztést három lehetséges scenáriót figyelembe véve (Isd. 3.5 megjegyzés). A Csoport továbbra is kiemelt figyelmet fordít a beszállítói kockázatok kezelésére és folytatja a potenciális alternatív megoldások értékelését. A múltbeli tapasztalatok alapján a Csoport sikeresen dolgozott együtt más beszállítókkal is, például a FEZOSZA Hungary Kft.-vel, mely stabil partnernek tekinthető. Ennek megfelelően a vezetőség úgy véli, hogy a DakotaÉpítő Kft., mint beszállító helyettesíthető és a jövőbeni beszállítói struktúra szükség esetén rugalmasan alakítható a stabil ellátás érdekében.

#### **6.1.1. Piaci kockázat**

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak változásai miatt a pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak. A piaci kockázat a kockázatok két típusát tartalmazza: kamatlábckockázat és árfolyamkockázat. A piaci kockázat miatt érintett pénzügyi instrumentumok az alábbiak: hitelek és kölcsönök, bankbetétek.

A Csoport közzéteszi azon piaci kockázatok minden egyes típusának érzékenységvizsgálatát, amelyeknek a Csoport a beszámolási időszak végén ki van téve, bemutatva, hogy a releváns kockázati változónak az adott beszámolási időszak végén észszerűen lehetséges változásai hogyan befolyásolták volna az eredményt, valamint a saját tőkét. A tárgyévben a Csoport nem azonosított jelentős piaci kockázatot.

#### **Cash flow és kamatlábckockázat**

A kamatlábckockázat annak a kockázata, hogy a piaci kamatlábak változásai miatt a pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak.

A Csoport hosszú lejáratú kötelezettségei a kibocsátott SUNDELL 2030/A, és SUNDELL 2031/A kötvények, valamint az egyik leányvállalat NHP hitele. Mivel a kibocsátott kötvények és a hitelek is fix kamatozásúak, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatlábckockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében.

#### **Árfolyamkockázat**

Az árfolyamkockázat annak a kockázata, hogy a devizaárfolyamok változásai miatt a pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak.

A Csoportnak nincs jelentős kitettsége a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. Jelenleg a Mystery Hotel Budapest Kft. bérleti díja jelenik meg EUR pénznemben, ami összességében a Csoportra nézve nem tekinthető jelentős kockázatnak.

### 6.1.2. Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak a kockázata, hogy a Csoport nehézségekbe ütközik a pénzeszköz vagy más pénzügyi eszköz átadásával rendezendő pénzügyi kötelezettségekkel kapcsolatos kötelmek teljesítése során.

A menedzsment az aktuális likviditási helyzet és a likviditási előrejelzések ellenőrzésével és felülvizsgálatával biztosítja, hogy a működéshez szükséges készpénzállomány rendelkezésre álljon. A Csoport likviditáskezelési megközelítése, hogy mindig elegendő likviditást biztosítson kötelezettségeinek teljesítéséhez mind normál, mind nehéz piaci körülmények között.

A Csoport készpénzállománya stabil, az épülő projekteken az ingatlanok előértékesítéséből a vevői befizetések folyamatosan biztosítják a cash flow-t, rövid lejáratú áthidaló hitelek mellett.

| <b>2025. december 31.</b>                                             | <b>1 és 12 hónap között esedékes</b> | <b>1 és 2 év között esedékes</b> | <b>2 és 5 év között esedékes</b> | <b>5 éven túl esedékes</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek                                  | 451.000                              | 4.344.137                        | 7.083.145                        | 3.373.832                  |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                                 | 106.256                              | 106.256                          | 318.768                          | 53.128                     |
| Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek                                   | 617.896                              |                                  |                                  |                            |
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)        | 899.867                              |                                  |                                  |                            |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások | 3.656.661                            |                                  |                                  |                            |
| Tényleges adókötelezettség                                            | 16.878                               |                                  |                                  |                            |
| <b>Összesen</b>                                                       | <b>5.748.558</b>                     | <b>4.450.393</b>                 | <b>7.401.913</b>                 | <b>3.426.960</b>           |

| <b>2026. június 30.</b>                                               | <b>1 és 12 hónap között esedékes</b> | <b>1 és 2 év között esedékes</b> | <b>2 és 5 év között esedékes</b> | <b>5 éven túl esedékes</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek                                  | 451.000                              | 4.343.590                        | 7.081.342                        | 3.340.544                  |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                                 | 102.733                              | 102.733                          | 256.833                          | 51.368                     |
| Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek                                   | 614.397                              |                                  |                                  |                            |
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)        | 3.096.095                            |                                  |                                  |                            |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások | 3.259.556                            |                                  |                                  |                            |
| Tényleges adókötelezettség                                            | 6.008                                |                                  |                                  |                            |
| <b>Összesen</b>                                                       | <b>7.529.789</b>                     | <b>4.446.323</b>                 | <b>7.338.175</b>                 | <b>3.391.912</b>           |

### 6.1.3. Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a Csoport veszteséget szenved abból fakadóan, hogy valamely ügyfele nem teljesíti a szerződéses feltételeket. A meglévő vevők esetében gyakori monitoring tevékenység keretében ellenőrzi a Csoport a fennálló kitettség nagyságát és a lejárt tételeket.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke megfelelően és hűen tükrözi a hitelezési kockázatot.

A vevői követelések korosítását a 3.4-es magyarázat tartalmazza.

Azon vevőkövetelések, szállítóknak adott előlegek tekintetében, amelyek esetén egy partner felé 500 millió forint feletti követelés áll fenn, a Csoport a teljes élettartam alatt várható veszteség meghatározását a 2.6.7.2 pontban bemutatott értékvesztési mátrixtól eltérően, egyedileg vizsgálja meg. A várható veszteség meghatározása három lehetséges jövőbeli kimenetel, scenárió vizsgálatával történik, melyek bekövetkezése esetén a Csoport kiszámolja a várható értékvesztést, majd becsült bekövetkezési valószínűséget társít a scenáriókhoz, ezek súlyozott összegeként adja meg a Csoport a teljes élettartam várható egyedi értékvesztését. 2024.12.31-re vonatkozóan ilyen módon a Csoport egy partner esetén állapított meg egyedileg várható értékvesztést, amelyre 108.224 eFt várható értékvesztést számolt el. 2025.12.31-én a Csoport ezt újra felülvizsgálta és tekintettel a korábbi előleg összegének csökkenésére, továbbá figyelembe véve az újonnan adott előlegek mértékét (előleg elszámolás történt a generálkivitelezőkkel, illetve új előleg is keletkezett), az elszámolt értékvesztésből visszaírt 16.015 eFt-ot, illetve elszámolt az új előlegre 66.650 eFt értékvesztést, így az értékvesztés egyenlege jelenleg 158.859 eFt (lsd. 3.5 megjegyzés).

## 6.2. Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások

*adatok ezer Ft-ban*

|                                       | 2024. december 31. | Pénzáramok        | Kamat           | Átsorolás<br>hosszú/rövid<br>lej.köt.közé | 2025. december 31. |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------|-------------------------------------------|--------------------|
| Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek  | 12.888.982         | 809.097           | -605.999        | -614.396                                  | 12.477.684         |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek | 3.334.401          | -                 | -               | -2.749.995                                | 584.406            |
| Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek   | 3.685.275          | -3.681.775        | -               | 614.396                                   | 617.896            |
| <b>Összesen</b>                       | <b>19.908.658</b>  | <b>-2.872.678</b> | <b>-605.999</b> | <b>-2.749.995</b>                         | <b>13.679.986</b>  |

*adatok ezer Ft-ban*

|                                       | 2025. december 31. | Pénzáramok    | Kamat          | Átsorolás<br>hosszú/rövid<br>lej.köt.közé | 2026. június 30.  |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|----------------|-------------------------------------------|-------------------|
| Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek  | 12.477.684         | 44.762        | -22.381        | -                                         | 12.500.065        |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek | 584.406            | -             | -              | -70.740                                   | 513.666           |
| Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek   | 617.896            | -3.500        | -              | -                                         | 614.396           |
| <b>Összesen</b>                       | <b>13.679.986</b>  | <b>41.262</b> | <b>-22.381</b> | <b>-70.740</b>                            | <b>13.628.127</b> |

### 6.3. Tőke kezelése

A Csoport célja a tőke kezelése során, hogy biztosítsa a folyamatos működést, a részvényesei számára maximalizálja a megtérülést, az érintett felek számára értéket teremtsen, a célkitűzésnek megfelelően optimális tőkestruktúrát tartson fenn, ezzel csökkentve a tőkeköltséget. A Csoport, mint belső mérőszámot, idegen tőkének definiálja a saját tőkét és a hosszú lejáratú kötelezettségeket (ezek részletes bemutatását a 3.7., 3.8., 3.9 és 3.10-es pontok tartalmazzák).

#### Tőkeáttételi mutató

A Csoport az idegen és saját tőke arányaként vizsgálja a tőkeáttételt, amely a hosszú lejáratú hitel és kötvény kötelezettségek és a saját tőke hányadosaként definiált. Hosszú lejáratú kötvény kötelezettségek alatt a Társaság a hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is) és az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek mérleg sorok összegét érti.

| Megnevezés                                        | Képlet                                                          | 2025.12.31 | 2026.06.30 |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Tőkeáttételi mutató (Idegen és saját tőke aránya) | Hosszú lejáratú hitel és kötvény kötelezettségek/<br>Saját tőke | 46,00%     | 53,00%     |

A Csoport hosszútávú tőkeszerkezeti célkitűzése 100%-os tőkeáttételi mutató (idegen és saját tőke aránya) fenntartása. A Csoport ehhez viszonyulva törekszik a tőkeáttételi mutató [70%-120%]-os sávban tartására. A célkitűzés teljesítése érdekében a féléves jelentést, illetve a konszolidált pénzügyi kimutatásokat megelőzően készülő döntéstámogató anyag alapján a vezetőség dönt, hogy:

- nem hajt végre lépést;
- saját tőkét emel tőkebevonással;
- idegen tőkét emel kötvénykibocsátással;
- saját tőkét csökkent osztalékfizetéssel.

Kötvénykibocsátás esetén a Csoport előnyben részesíti a fedezetlen szenior kötvény finanszírozási formát, mivel más alternatívákhoz képest kedvező finanszírozás, nincs szükség fedezetre, kedvező futamidővel rendelkezik (10 év).

Ugyan 2025.12.31-én és 2026.06.30-án a mutató alacsonyabb, mint a meghatározott 70%-120% közötti sáv az MFB Invest Zrt. 2022.04.05-én történt 9.006.000 eFt tőkeemelése miatt, a vezetőség a tőkeszerkezet vizsgálatát követően úgy döntött, hogy nem hajt végre lépést. A vezetőség a hosszútávú tőkeszerkezeti célkitűzésnek megfelelően fenntartja a lehetőséget idegen tőke emelésére.

## 7. Egyéb kiegészítő információk

### 7.1. Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban, mivel azok (még) nem felelnek meg a megjelenítési kritériumoknak. A Magyarázatokban kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye minimális. A mérlegen

kívüli követelések nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban, azonban amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a Magyarázatokban kimutatásra kerülnek.

### Függő követelések

A jogi eljárás bizonytalan kimenetelére tekintettel a Társaság függő követelésként mutatja be a Considero Kft.-vel szemben nyújtott viszontkeresetet, melynek összege 546.481 eFt és késedelmi kamatai.

### Függő kötelezettségek

A jogi eljárás bizonytalan kimenetelére tekintettel a Társaság függő kötelezettséggént mutatja be a Considero Kft., mint felperes által sikerdíj jogcímén indított keresetet. A követelés összege 1.270.000 eFt és késedelmi kamata.

A Csoport megvizsgálta a beszámoló visszamenőleges módosítási hatásait és tekintettel arra, hogy az összeg nem haladja meg a Társaság számviteli politikájában meghatározott jelentős összegű hibahatárt, a visszamenőleges módosítástól eltekint.

## 7.2. Szegmens információk

A Csoport a 2025. és 2026. gazdasági évben két szegmenst azonosított, amely megfelel a bemutatási kritériumoknak: a lakóparkok fejlesztését/értékesítést és a bérbeadási szegmenst.

2026. I. félévben a bérbeadási szegmensből 282.139 ezer forint árbevétel került elszámolásra, az értékesítésből 8.682.539 ezer forint.

#### A SunDell Csoport két bemutatandó szegmessel rendelkezik:

1. Lakóparkok fejlesztése/értékesítése (Residential development): lakóingatlanok építése és értékesítése pl. Paskal Rose 2, Paskal Garden, Erzsébet királyné úja, Hárshegy, Hun utca, Duna part
2. Ingatlan bérbeadás: Mystery Hotel lízingbe adása, Paskal Rose 21 db lakás bérbeadása, Paskal Garden irodák, garázsok bérbeadása, Olive Garden raktár és telek bérbeadása

| 2026.06.30.                                                    | Lakóparkok<br>fejlesztése/értékesítése | Ingatlan<br>bérbeadás | Szegmens<br>Összesen |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Értékesítés nettó árbevétele                                   | 8.682.539                              | 282.139               | 8.964.678            |
| Egyéb bevételek                                                | 179.545                                | 16.532                | 196.077              |
| Saját termelésű készletek állományváltozása                    | -2.440.365                             | -                     | -2.440.365           |
| Anyagköltségek                                                 | 21.743                                 | 1.189                 | 22.932               |
| Igénybe vett szolgáltatások értéke                             | 4.027.532                              | 350.670               | 4.378.202            |
| Eladott áruk beszerzési értéke                                 | 2.502.981                              | 2.257                 | 2.505.238            |
| Egyéb szolgáltatások értéke                                    | 34.163                                 | 6.474                 | 40.637               |
| Személyi jellegű ráfordítások                                  | 132.843                                | 23.443                | 156.286              |
| Értékcsökkenési leírás                                         | 6.130                                  | 1.082                 | 7.212                |
| Egyéb ráfordítások                                             | 180.665                                | 26.422                | 207.087              |
| Befektetési célú ingatlanok értékelési<br>nyeresége/vesztesége | -                                      | -900.426              | -900.426             |
| <b>Szegmens profit</b>                                         | <b>-484.338</b>                        | <b>-1.013.292</b>     | <b>-1.497.631</b>    |
| Pénzügyi műveletek bevételei                                   | 625.772                                | 51.014                | 676.786              |
| Pénzügyi műveletek ráfordításai                                | -49.400                                | -24.382               | -73.782              |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>                                  | <b>92.033</b>                          | <b>-986.660</b>       | <b>-894.627</b>      |

| <b>Eszközök</b>                                                                               | <b>Lakóparkok<br/>fejlesztése/értékesítése</b> | <b>Ingatlan<br/>bérbeadás</b> | <b>Szegmens<br/>Összesen</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Befektetési célú ingatlanok                                                                   | -                                              | 14.563.190                    | 14.563.190                   |
| Fejlesztés alatt álló befektetési célú<br>ingatlanok                                          | -                                              | 13.368.676                    | 13.368.676                   |
| Értékesítésre tartott befektetett eszközök                                                    | -                                              | -                             | -                            |
| Saját használatú ingatlanok                                                                   | -                                              | -                             | -                            |
| Készletek                                                                                     | 33.839.319                                     | -                             | 33.839.319                   |
| Tárgyi eszközök                                                                               | 3.877                                          | 684                           | 4.561                        |
| Egyéb eszközök (vevői követelések, lízing<br>követelések, egyéb követelések,<br>pénzeszközök) | 19.933.541                                     | 1.627.471                     | 21.561.012                   |
| <b>Szegmens Eszközök</b>                                                                      | <b>53.776.737</b>                              | <b>29.560.020</b>             | <b>83.336.757</b>            |

| <b>Kötelezettségek</b>                | <b>Lakóparkok<br/>fejlesztése/értékesítése</b> | <b>Ingatlan<br/>bérbeadás</b> | <b>Szegmens<br/>Összesen</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek  | 12.120.698                                     | 379.367                       | 12.500.065                   |
| Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek   | 614.397                                        | -                             | 614.397                      |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek | 26.388.419                                     | -                             | 26.388.419                   |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek  | 18.188.519                                     | 1.302.833                     | 19.491.352                   |
| <b>Szegmens Kötelezettségek</b>       | <b>57.312.032</b>                              | <b>1.682.200</b>              | <b>58.994.232</b>            |

| <b>2025.12.31.</b>                                             | <b>Lakóparkok<br/>fejlesztése/értékesítése</b> | <b>Ingatlan<br/>bérbeadás</b> | <b>Szegmens<br/>Összesen</b> |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Értékesítés nettó árbevétele                                   | 15.703.651                                     | 563.683                       | 16.267.334                   |
| Egyéb bevételek                                                | 826.222                                        | 50.258                        | 876.480                      |
| Saját termelésű készletek állományváltozása                    | -746.547                                       | -                             | -746.547                     |
| Anyagköltségek                                                 | 54.006                                         | 1.623                         | 55.629                       |
| Igénybe vett szolgáltatások értéke                             | 6.528.598                                      | 2.415.917                     | 8.944.515                    |
| Eladott áruk beszerzési értéke                                 | 5.557.031                                      | 1.757                         | 5.558.788                    |
| Egyéb szolgáltatások értéke                                    | 79.098                                         | 13.958                        | 93.056                       |
| Személyi jellegű ráfordítások                                  | 306.404                                        | 54.071                        | 360.475                      |
| Értékcsökkenési leírás                                         | 5.907                                          | 1.042                         | 6.949                        |
| Egyéb ráfordítások                                             | 1.637.417                                      | 39.714                        | 1.677.131                    |
| Befektetési célú ingatlanok értékelési<br>nyeresége/vesztesége | -                                              | 1.783.287                     | 1.783.287                    |
| <b>Szegmens profit</b>                                         | <b>3.107.959</b>                               | <b>-130.854</b>               | <b>2.977.105</b>             |
| Pénzügyi műveletek bevételei                                   | 845.269                                        | 59.322                        | 904.591                      |
| Pénzügyi műveletek ráfordításai                                | -88.808                                        | -58.003                       | -146.811                     |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>                                  | <b>3.864.420</b>                               | <b>-129.535</b>               | <b>3.734.885</b>             |

| <b>Eszközök</b>                                                                               | <b>Lakóparkok<br/>fejlesztése/értékesítése</b> | <b>Ingatlan<br/>bérbeadás</b> | <b>Szegmens<br/>Összesen</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Befektetési célú ingatlanok                                                                   | -                                              | 15.358.651                    | 15.358.651                   |
| Fejlesztés alatt álló befektetési célú<br>ingatlanok                                          | -                                              | 11.829.921                    | 11.829.921                   |
| Értékesítésre tartott befektetett eszközök                                                    | -                                              | -                             | -                            |
| Saját használatú ingatlanok                                                                   | -                                              | -                             | -                            |
| Készletek                                                                                     | 33.465.892                                     | -                             | 33.465.892                   |
| Tárgyi eszközök                                                                               | 4.129                                          | 729                           | 4.858                        |
| Egyéb eszközök (vevői követelések, lízing<br>követelések, egyéb követelések,<br>pénzeszközök) | 22.150.060                                     | 1.786.638                     | 23.936.698                   |
| <b>Szegmens Eszközök</b>                                                                      | <b>55.620.081</b>                              | <b>28.975.938</b>             | <b>84.596.019</b>            |

| <b>Kötelezettségek</b>                | <b>Lakóparkok<br/>fejlesztése/értékesítése</b> | <b>Ingatlan<br/>bérbeadás</b> | <b>Szegmens<br/>Összesen</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek  | 12.120.698                                     | 356.986                       | 12.477.684                   |
| Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek   | 617.896                                        | -                             | 617.896                      |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek | 20.953.563                                     | -                             | 20.953.563                   |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek  | 21.416.831                                     | 679.514                       | 22.096.345                   |
| <b>Szegmens Kötelezettségek</b>       | <b>55.108.988</b>                              | <b>1.036.500</b>              | <b>56.145.488</b>            |

### 7.3. Beszámolási időszak utáni események

- A SunDell 2026. július 2-án a Twelf Estate Kft. egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság megalapításáról határozott, mely leányvállalat főtevékenysége ingatlanfejlesztés és 10mFt törzstőkével került megalapításra. A leányvállalat cégbírószági bejegyzése 2026. július 22-én megtörtént.
- A SunDell 2026. július 9-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a SunDell 2031/A kötvény elnevezésű kötvényét érintő kamatfizetési és tőketörlesztési kötelezettségét teljesítette.
- A SunDell 2026. július 13-án folyószámla-hitelkeret szerződést kötött az Oberbank AG Magyarországi Fiókteleppel. A szerződés alapján az Oberbank – forgóeszköz finanszírozás céljából – 7.000.000,- EUR összegű, rulírozó jellegű hitelkeretet tart a SunDell rendelkezésére.
- A SunDell 2026. július 14-én adásvételi szerződést kötött a Budapest XII. kerület, belterület 10809/2 helyrajzi számú, természetben 1121 Budapest, Hunyad lejtő u. 11. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányad és a Budapest XII. kerület, belterület 10810 helyrajzi számú, természetben 1121 Budapest, Hunyad lejtő utca 5. szám alatti ingatlan 40/400-ad tulajdoni hányad megvásárlására. Az adásvételi szerződés 2026. augusztus 12-én átkötésre került az időközben megalakuló Twelf Estate Kft. új leánycégre. Tulajdonszerzés még nem történt, jelenleg előleg került megfizetésre. A hasznosítási cél ingatlanfejlesztés.
- A SunDell 2026. július 27-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a közgyűlésen elhatározott részvényfelosztás szerint, forgalomképességének növelése érdekében a törzsrészvények névértékét – a meglévő törzsrészvények 1:20 arányú felosztásával – 100,- Ft-ról 5,- Ft-ra módosította. A részvényfelosztás fordulónapja: 2026. augusztus 6.
- A SunDell a 2026. július 28. napján megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a Budapest XX. kerület, belterület 195046/56, Budapest XX. kerület, belterület 195046/57,

Budapest XX. kerület, belterület 195046/59, Budapest XX. kerület, belterület 195046/60, Budapest XX. kerület, belterület 195046/61 és Budapest XX. kerület, belterület 195046/62 helyrajzi számok alatt nyilvántartott, természetben 1202 Budapest, Nagykőrösi út 277., 1202 Budapest, Nagykőrösi út 279. és 1202 Budapest, Nagykőrösi út 281. számok alatt található ingatlanokat. A hasznosítási cél ingatlanfejlesztés.

A beszámolási időszak utáni események nem voltak módosítást igénylő hatással a Csoport tárgyévi konszolidált pénzügyi kimutatására.

#### 7.4. A Számviteli törvény követelményei szerinti közzétételek

- a) A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért és az IFRS szerinti beszámoló elkészítéséért felelős személy:

Név: Németh-Urbán Alexandra (KHALEESI Kontroll Könyvelő Kft.)  
Regisztrációs szám: 200521 (IFRS vállalkozási)

- b) A konszolidált pénzügyi kimutatások aláírására köteles személyek:

Név: Uzsoki András Igazgatóság Elnöke  
Lakcím: 2081 Piliscsaba, Hegyalja utca 11-13.

Név: Piukovics Gábor Igazgatósági Tag  
Lakcím: 1139 Budapest, Petneházy u.37-47.B.lph.7/2.

- c) Kapcsolat

Társaság neve: SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.

Hivatalos weboldal: [www.sundell.hu](http://www.sundell.hu)

A tárgyidőszakban nem történt változás a Társaság nevében, illetve egyéb azonosító adataiban.

- d) Tulajdonosi struktúra bemutatása

A magyar számviteli törvény 89. §-ának megfelelően a pénzügyi kimutatások tartalmazzák az egyes gazdasági társaságok nevének, székhelyének és szavazati százalékának tételes listáját, amelyekben a társaság többségi ellenőrzést gyakorol, a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseinek megfelelően (1.2 pont).

A Társaság tulajdonosi szerkezete:

| Név                                                                        | Tulajdonosi részesedés (%) |             |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|
|                                                                            | 2025.12.31                 | 2026.06.30  |
| GOPD Nyrt.                                                                 | 33,34%*                    | 33,34%*     |
| MFB Invest Zrt.                                                            | 10,21%                     | 10,21%      |
| Copa Carpa Kft.                                                            | 8,73%                      | 8,73%       |
| MEQHLYN Kft.                                                               | 8,73%                      | 8,73%       |
| ApaChCo Zrt.                                                               | -                          | 6,67%       |
| További közkezhányad                                                       | 38,99%                     | 32,32%      |
| (Közkezhányadból GOPD Nyrt. leányvállalata,<br>ApaChCo Zrt.)               | (3,84%)                    | -           |
| (Közkezhányadból MFB Vállalati Beruházási és<br>Tranzakciós Magántőkealap) | (4,97%)                    | (4,97%)     |
| <b>Összesen</b>                                                            | <b>100%</b>                | <b>100%</b> |

\*a GOPD Nyrt. közvetett részesedése a Copa Carpa Kft. és Meqhlyn Kft. révén 50% feletti tulajdonos

## e) Könyvvizsgálattal kapcsolatos közzétételek

A Társaság a 2000. évi C. törvény 155. paragrafusa értelmében könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgáló cég neve és címe: RSM Hungary Könyvvizsgáló Zrt. (1139 Budapest, Váci út 99-105. BalanceHall Épület 4. emelet)

Könyvvizsgálatért felelős személy: Mosonyi Ádám

Kamarai tagsági szám: 007424

A magyar számviteli törvény 88. §-ának megfelelően a pénzügyi kimutatások tartalmazzák a könyvvizsgáló vagy könyvvizsgáló cég által a konszolidált pénzügyi kimutatások kötelező könyvvizsgálataért, valamint egyéb nem könyvvizsgálati szolgáltatásokért a pénzügyi évre fizetett díjakat. Az üzleti év során a könyvvizsgáló adótanácsadói, illetve egyéb nem könyvvizsgálati szolgáltatásokat nem nyújtott a Társaságnak.

2026. évben a könyvvizsgálat díja egyedi és konszolidált beszámolóra 14.600.000 forint+Áfa