

## **KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS**

**2019. évi üzleti tevékenységről**

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „Társaság”, vagy „Kibocsátó”) a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény és „Az Xtend általános üzletszabályzata” alapján elkészítette, és ezúton közzéteszi a 2019. pénzügyi évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásaihoz kapcsolódó konszolidált üzleti jelentését.

## 1 CÉGINFORMÁCIÓK A TÁRSASÁGRÓL

A Társaság cégneve	<b>GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság</b>
A Társaság rövidített cégneve	GOPD Nyrt.
A Társaság székhelye	1148 Budapest, Fogarasi út 3., Magyarország
A Társaság telefonszáma	+36 30 267 4015
A Társaság honlapja	<a href="http://www.gopd.hu">www.gopd.hu</a>
A Társaság cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám	Budapest Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, 01-10-049841
A Társaság bejegyzésének időpontja:	2018. június 28.
A Társaság adószáma:	26362014-2-42
A Társaság tevékenységnek időtartama	határozatlan
A Társaság jogi formája	nyilvánosan működő részvénytársaság
Irányadó jog	magyar
A Társaság fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti év	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	A Társaság a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit a <a href="http://www.gopd.hu">www.gopd.hu</a> című honlapján, a BÉT <a href="http://www.bet.hu">www.bet.hu</a> című honlapján és az MNB által üzemeltetett <a href="http://www.kozzetetelek.mnb.hu">www.kozzetetelek.mnb.hu</a> című honlapon jelenteti meg.
A Részvények ISIN kódja	HU0000166418
Tőzsdei bevezetés	A Társaság 210.000 darab törzsrészvénye (továbbiakban „Részvények”) bevezetésre került a BÉT Xtend piacára.
A Társaság Könyvvizsgálója	A Társaság jelenlegi könyvvizsgálója Bácsi Ferencné könyvvizsgáló (kamarai nyilvántartási

	<p>szám: 002896). A könyvvizsgáló megbízatása 2019. február 6. napjától a 2022. üzleti évre vonatkozó beszámolót elfogadó közgyűlési határozat meghozatalának napjáig, de legkésőbb 2023 április 30. napjáig tart.</p>
<p>A Társaság tulajdonosainak, tényleges tulajdonosainak személye:</p>	<p><i>I. Közvetlen tulajdonos személye</i></p> <p>Piukovics Gábor (anyja neve: Bobok Beatrix; lakcím: 2065 Mány, Rákóczi Ferenc utca 79.) Részvényeinek darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Piukovics András (anyja neve: Bobok Beatrix; lakcím: 1142 Budapest, Dorozsmai utca 203-209. A. ép. 2. lház. 5. em. 2.) Részvényeinek darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Piukovics István (anyja neve: Bobok Beatrix; lakcím: 1028 Budapest, Budajenő utca 20.) Részvényeinek darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Piukovics Domonkos (anyja neve: Oprável Zsuzsanna Erika; lakcím: 1125 Budapest, Istenhegyi út 48. C. ép. TT 5.) Részvényeinek darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Uzsoki András (anyja neve: Szőnyi Zsuzsanna; lakcím: 2081 Piliscsaba, Hegyalja utca 11-13.) Részvényeinek darabszáma: 13.000 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 6,19%</p>

	<p>Közkézhányad:</p> <p>Részvények darabszáma: 29.400 db</p> <p>Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 14,00%</p>
--	---

## 2 RÉSZVÉNY INFORMÁCIÓK

A Társaság alaptőkéje 21.000.000,- Ft, mely 210.000 db. 100 Ft névértékű azonos jogokat biztosító névre szóló törzsrészvényekből áll. A részvények szabadon átruházhatóak.

## 3 TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁS

A nyilvános, tőzsdén jegyzett cégektől elvárja a szakmai közvélemény és a befektetői társadalom, hogy tegyék egyértelművé, milyen irányítási modellt követnek és hogyan valósul meg ennek a gyakorlati alkalmazása. A Budapesti Értéktőzsde Xtend piacán jegyzett társaságként kiemelten fontos számunkra, hogy eleget tegyünk ezeknek az elvárásoknak, valamint a törvényi és értéktőzsdei követelményeknek.

### 3.1 Igazgatóság

A Társaság ügyvezetését 3 (három) tagú igazgatóság látja el. A Társaság igazgatóságának tagjai tevékenységüket a Társaság érdekeinek elsődlegessége alapján, testületként látják el. E minőségükben a jogszabályoknak, a Társaság alapszabályának és a Társaság közgyűlési határozatainak vannak alárendelve.

A Társaság egyedüli részvényese 2019. január 30-án meghozott határozataiban a Részvények Xtendre történő regisztrációjának napjával (2019.06.13) visszahívta Radetzky Tamást a vezérigazgatói tisztségéből és ugyanezen hatályba lépési nappal Igazgatóság felállításáról döntött. 2019. június 13. napjától 2019. december 10. napjáig a Társaság Igazgatósága az alábbi személyekből állt:

1. *Radetzky Tamás, önálló képviseleti joggal, igazgatóság elnöke*
2. *Kun Róbert, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag*
3. *Horváth Gábor Ferenc, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag*

2019 szeptemberében és októberében a Társaság részvényesi struktúrájában változás történt, ezért 2019. december 10. napjától kezdődően a Társaság igazgatósága is átalakult. Kun Róbert és Horváth Gábor Ferenc visszahívásra került, és Piukovics Gábor, illetve Piukovics István került kinevezésre határozatlan időre. Az új igazgatóság elnöke Piukovics Gábor, míg Radetzky Tamás igazgatósági tagként folytatja tevékenységét.

1. *Piukovics Gábor, önálló képviseleti joggal, igazgatóság elnöke*
2. *Radetzky Tamás, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag*

3. *Piukovics István, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag*

### 3.2 Felügyelőbizottság

A Társaságnál 3 (három) tagú felügyelőbizottság működik. A felügyelőbizottság a Társaság ügyvezetését ellenőrzi, feladatkörében eljárva a Társaság Igazgatóságának bármely tagjától, illetve a Társaság munkavállalótól felvilágosítást kérhet, a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, bankszámláját, főkönyvét, valamint szerződéseit, egyéb dokumentumait megvizsgálhatja.

A Társaság részvényese 2019. január 30-án meghozott határozataiban a Részvények Xtendre történő regisztrációjának napjával (2019.06.13) Felügyelőbizottság felállításáról döntött. A Társaság Felügyelőbizottsága 2019. június 13. napjától az alábbi személyekből áll:

1. *Kékesi Márton*
2. *Lukácsné Akúcs Rita*
3. *Dr. Pataki Edina*

### 3.3 Auditbizottság

A Társaság egyedüli részvényese 2019. január 30-án meghozott határozataiban a Részvények Xtendre történő regisztrációjának napjával Auditbizottság felállításáról döntött. A Társaság Auditbizottságának tagjai megegyeznek a Felügyelőbizottság tagjaival, akik 2019. június 13 napjától töltik be pozíciójukat.

Az auditbizottság feladata a felügyelőbizottság támogatása a Társaság pénzügyeinek ellenőrzésével összefüggésben. Az auditbizottság hatáskörébe tartozik (i) a felügyelőbizottság támogatása a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében; (ii) a Társaság támogatása az állandó könyvvizsgáló kiválasztásában és az állandó könyvvizsgálóval való együttműködésben; (iii) a személyében felelős könyvvizsgáló és a könyvvizsgáló cég függetlenségének felülvizsgálata; (iv) a könyvvizsgálat figyelemmel kísérése; és (v) a Társaság belső ellenőrzési, kockázatkezelési rendszerei hatékonyságának, a pénzügyi beszámolás folyamatának figyelemmel kísérése, valamint szükség esetén ajánlások megfogalmazása

A Ptk. 3:291. § alapján az Auditbizottság legalább egy tagjának számviteli vagy könyvvizsgálói szakképesítéssel kell rendelkeznie. Ezt a feltételt mind Lukácsné Akúcs Rita, mind dr. Pataki Edina teljesíti.

### 3.4 Vezetők

A Társaság ügyvezetését a három tagú igazgatóság látja el, az igazgatóság elnöke Piukovics Gábor, akinek megbízása határozatlan időre szól. Tevékenységét megbízási jogviszony alapján látja el, képviseleti joga önálló.

Az igazgatóság másik két tagja Radetzky Tamás és Piukovics István, képviseleti joguk együttes.

Szintén megbízási jogviszony keretei között látják el tisztségüket az Igazgatóság, a Felügyelőbizottság és az Auditbizottság tagjai is.

### 3.5 Kockázatok

#### Makrogazdasági tényezők

A magyar gazdaság az európai, illetőleg a világgazdaság folyamatainak kitett, nyitott gazdaság. A Kibocsátó tevékenységére jelentős hatással vannak a makrogazdasági folyamatok, így az infláció, a forint árfolyama, a kamatszint és a beruházások szintje, amelyek meghatározóak a Kibocsátó forráshelyzetére, forrásköltségére és eredményére nézve. A munkanélküliségi ráta csökkenése, a folyó fizetési mérleg pozitív egyenlege és a magyar gazdaság növekedése, valamint a stabil forintárfolyam együttesen kedvező makrogazdasági környezetet teremtenek a Kibocsátó tevékenységéhez. Azonban a makrogazdasági tényezők esetleges kedvezőtlen alakulása esetén a bekövetkező kedvezőtlen folyamatok hatásaitól a Kibocsátó sem függetlenítheti magát és a Kibocsátó jövedelmezősége negatívan alakulhat.

#### Jogrendszerből eredő kockázatok

Az általános közvélekedés szerint Magyarországon a jogrendszerben előfordulhatnak instabil periódusok, a jogszabályok változása gyakran mondható. Előfordulhat, hogy a hatóságok, bíróságok döntései olykor nem következetesek. A fenti körülmények következtében előfordulhat, hogy a Kibocsátó a jogszabályi változásoknak vagy a hatóságok, bíróságok döntéseinek nem tud kellő időben eleget tenni. Ezen körülmények megnehezíthetik a Kibocsátó eredményességét, és további hatósági, bírósági és egyéb eljárásoknak tehetik ki a Kibocsátót.

#### Politikai kockázat

A magyarországi politikai rendszer megváltozása kihatással lehet a magyar gazdaság teljesítményére. A Kibocsátó, mint magyarországi jogalany, ki van téve ezeknek a hazai politikai kockázatoknak is. A politikai változások másodlagos hatásai miatt jelentős változást okozhatnak a Kibocsátó üzleti környezetében.

#### Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak, valamint szakszemélyzet távozásával kapcsolatos kockázat

A Kibocsátó szempontjából közvetetten jelentős veszélyforrás a humán erőforrásból eredő kockázat. Ezért a Kibocsátó megteszi a szükséges erőfeszítéseket, kidolgozta és folyamatosan működteti mindazokat az eljárásokat, amelyek szükségesek a kulcsfontosságú alkalmazottak megtartásának, szükség esetén pótlásának biztosítása érdekében. Amennyiben a Kibocsátó a fentiek ellenére bármely okból nem tudja megtartani, vagy pótolni kulcsfontosságú alkalmazottait az lényeges hátrányos hatással lehet a Kibocsátó működésére, pénzügyi helyzetére és eredményességére.

#### Technológiai kockázatok

A Kibocsátó folyamatos jelleggel figyelemmel kíséri az innovatív technológiai megoldásokat, monitorozza azok fejlődését. A Kibocsátó igyekszik megfelelni az új technológiai kihívásoknak, továbbá az ilyen technológiai fejlődés következtében megváltozott piaci, gazdasági környezetnek.

#### Adózás

A Kibocsátóra vonatkozó jelenlegi adózási, járulék- és illetékfizetési szabályok a jövőben változhatnak, így különösen nem kizárható, hogy az iparági szereplőkre kivetett különadó mértéke növekedhet, valamint azokat hátrányosan érintő újabb adók kerülhetnek kivetésre, növelve ezzel a Kibocsátó adóterhelését. A vonatkozó adószabályok akár visszaható hatállyal is módosulhatnak, amelyeknek akár a Kibocsátó árbevételére és eredményességére is hatása lehet.

#### Tulajdonosi szerkezet megváltozásából eredő kockázatok

A Kibocsátó tulajdonosi szerkezetében bekövetkező jelentős változások khatással lehetnek a Kibocsátó szokásos üzletmenetére, továbbá esetlegesen lényeges hátrányos hatással bírhatnak a Kibocsátó megfelelő működésére vonatkozóan.

#### A Kibocsátóval kapcsolatos és iparági kockázatok

A Kibocsátó főtevékenységét az ingatlanpiacon fejt ki, ingatlanfejlesztői tevékenysége keretében.

##### I. Szabályozási kockázat

Lakóingatlanok építése az illetékes önkormányzat építésügyi hatósága által kiadott építési- és használatbavételi engedélyhez kötött. Az engedélyezési eljárás során előírásra kerülnek az engedélyek kiadásának feltételei, ideértve további szakhatóságoktól történő engedélyek, hozzájárulások beszerzését (pl. Katasztrófavédelem, NÉBIH, Közmű szolgáltatók stb.), valamint a használatba vételi engedély kiadását megelőző szemlét. Az engedélyezési eljárás elhúzódása, az engedélyezést érintő valamely jogszabály módosulása, illetve valamely előírt feltételnek csak jelentős többletköltséggel történő teljesítése khat a Kibocsátó eredményességére.

##### II. A Kibocsátó stratégiájával összefüggő kockázatok

A Kibocsátó érdemben nem kezdte még meg tevékenységét, működési múlttal még nem rendelkezik. Üzleti stratégiájának jövedelmezőségére nem vonhatók le következtetések a múltbeli teljesítményéből.

A Kibocsátó a Kötvények forgalomba hozatalából származó bevételt részben – a jelen Információs Összeállítás 2.8 bekezdésével összhangban – kisebbségi részesedések megvásárlására kívánja felhasználni, amely társaságok esetében a Kibocsátó várhatóan nem lesz abban a helyzetben, hogy döntő befolyást gyakoroljon azok működésére vagy stratégiájára.

##### III. A Kibocsátó projektjeinek megvalósításával összefüggő kockázatok

A Kibocsátó tevékenységének előfeltétele lakóépületek fejlesztésére alkalmas ingatlanok tulajdonjogának megszerzése. A jelen Információs Összeállítás napján a Kibocsátó még nem tulajdonol fejlesztésre alkalmas ingatlanokat, valamint nem rendelkezik ingatlan vásárlásra elkülönített tőkével. Az ingatlanvásárlásokhoz szükséges tőke jövőbeni biztosítása nélkül a Kibocsátó nem tudja megszerezni olyan ingatlanok tulajdonjogát, amelyekre lakóépületek építhetők. Amennyiben a Kibocsátó részére sem a részvényesek, sem a bankok nem biztosítanak forrást (akár a Kibocsátónak, akár a jelenlegi, későbbiekben létrehozandó vagy akvizílandó leányvállalatainak), úgy tervezett projektjeit nem fogja tudni megvalósítani.

A Kibocsátó tevékenységéhez alvállalkozókat kíván igénybe venni. Jelenleg az építőipar területén kevés a megbízható kivitelezői csapat, és igen erős a verseny értékük. Így nem zárható ki, hogy a Kibocsátó alvállalkozója a köztük lévő érvényes és hatályos szerződés ellenére levonul az építési területről egy jobb ajánlat miatt. A Kibocsátó az ilyen esetek elkerülését az egyedi szerződésekben igyekszik majd biztosítani (például kötbér, kártérítési igény kikötésével), azonban a szerződésszegésből eredő kárát a Kibocsátó valószínűleg peres úton tudja csak érvényesíteni hosszú idő elteltével, és gondoskodnia kell új alvállalkozó megbízásáról. Mindez jelentős költséggel és idővesztéssel járhat a Kibocsátó számára, amely csökkenti eredményességét.

Az alvállalkozó által nem megfelelő minőségben végzett munkákból eredő szavatossági és garanciális igényekért a Kibocsátó köteles helytállni. A Kibocsátó ezt a kitétségét a közte és az alvállalkozók között fennálló szerződésekbe beépített garanciákkal igyekszik majd csökkenteni (a szerződések a felek megállapodása alapján tartalmazzanak garanciális, illetve szavatossági igényeket a hibás teljesítésből fakadó károkra vonatkozóan). Bár jelenleg az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet meghaladja a piaci kínálatot, fennáll annak a kockázata, hogy esetleg egy projektben nem minden lakást tud értékesíteni a Kibocsátó. A Kibocsátó ezen kockázat csökkentése érdekében majd folyamatosan monitorozza a piacot, hogy felmérje a vevői igényeket és a kínálatot, továbbá kellő időben megkezdje a lakások értékesítésének folyamatát.

#### IV. A Kibocsátó gazdasági teljesítményével összefüggő kockázatok

Amennyiben az elmúlt évek építőiparban jelentkező áremelkedése folytatódik, úgy az kihatással lehet a Kibocsátó jövedelmezőségére.

Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó tevékenységét részben bankhitelből kívánja finanszírozni, de még nem rendelkezik aláírt hitelszerződéssel, fennáll annak a kockázata, hogy a Kibocsátó (vagy leányvállalatai) nem jut(nak) hitelági finanszírozáshoz. Ezen likviditási kockázat kihatással lehet az egyes projektek megvalósíthatóságára, illetve azok időigényére, valamint megtérülésére.

Amennyiben a Kibocsátó (vagy valamely leányvállalata) bankhitelt vesz igénybe, úgy fennáll annak a kockázata, hogy a Kibocsátó (vagy valamely leányvállalata) az egyes, a bankhitelhez kapcsolódó szerződésben vállalt kötelezettségeket, kovenánsokat, biztosítékokat stb. nem vagy nem folyamatosan tudja teljesíteni vagy fenntartani, és emiatt hátrányos jogkövetkezmény éri, ami által érvényesítésre kerülhetnek a bank által lekötött biztosítékok, vagy a szerződés felmondásra kerülhet, és így esedékessé válhat a teljes kintlévő hiteltartozás.

Bankhitel igénybevétele esetén a Kibocsátó (vagy valamely leányvállalata) működésére és annak nyereségességére jelentős hatással bírhat a finanszírozási és kamatkörnyezet változása. Amennyiben a finanszírozási és/vagy kamatkörnyezet a Kibocsátó (vagy valamely leányvállalata) számára hátrányosan változik, akkor ez emelheti a Kibocsátó (vagy valamely



leányvállalata) által a hitelösszegek után fizetendő kamat összegét (akár a báziskamat emelkedése útján, akár a báziskamat helyett bizonyos esetekben alkalmazható alternatív kamatbázison keresztül), átmeneti vagy hosszantartó finanszírozási nehézségeket okozhat, eredményezheti a hitelezők megemelkedett költségeinek részleges vagy teljes áthárítását a Kibocsátóra (vagy valamely leányvállalatára), illetve szükségessé teheti a refinanszírozást, amelynek lehetősége és feltételei akár kedvezőtlenül is alakulhatnak az aktuális piaci helyzetben. A Kibocsátó ezen hátrányos kamatnövekedés elkerülése érdekében igyekszik törekedni fix kamatozású kölcsön-, illetve hitelszerződések megkötésére, azonban nincs kizárva, hogy gazdaságossági/célszerűségi, vagy egyéb okok folytán a fix kamatozású hitel-, kölcsönfelvétel nem, vagy nem a szükséges finanszírozás teljes összegéig lehetséges.

A piaci standardoknak megfelelően, banki finanszírozás esetén a finanszírozó bank a saját javára jelzálogjoggal terheli meg a telket és a felépítményt, albetétesítést követően pedig az egyes lakásokat. A lakások megvásárlásakor a Kibocsátónak gondoskodnia kell a korábban bejegyzett banki jelzálogjogok törléséről, amely komplexebbé és némileg időigényesebbé teheti az ingatlan-adásvétel folyamatát.

Előfordulhat, hogy a vevők részben bankhitellel kívánják megvásárolni a Kibocsátó (vagy leányvállalata) által épített lakásokat. Amennyiben az ilyen vevők egy része nem jut banki finanszírozáshoz, úgy a Kibocsátónak (vagy leányvállalatának) újra értékesítenie kell az érintett lakásokat. Habár ebben az esetben többnyire a foglalt megtarthatja a Kibocsátó (vagy leányvállalata), az újraértékesítés költségeket keletkeztethet, illetve növeli az értékesítési folyamat időigényét, és mindez kihatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

#### V. Építési költségek emelkedése

A jelenlegi magas építési költségek esetleges további emelkedése mindenképpen hátrányosan érintheti az ingatlan piacot, mivel azok mind a lakás bérleti díjak, mind a lakás vételárak további emelkedéséhez vezethetnek. Ez befolyásolhatja a kereslet további alakulását.

#### VI. Munkaerőhiány

Hátrányos tényező lehet a munkaerőhiány további alakulása. A bizonytalan emberi erőforrások miatt az alvállalkozók munkájának minősége sok esetben romló tendenciát mutat, a vállalási határidők hosszabbodnak és gyakoriak a határidő csúszások az építőiparban. A minőségi hibák javításának költségei, a határidőcsúszás miatti kötbérgények mind rontják a Kibocsátó nyereségességét. A Kibocsátó mindent megtesz annak érdekében, hogy a megbízható és tapasztalt alvállalkozói gárdáját megtartsa, stabil kapcsolatrendszer alakítson ki velük, és érdekeltté tegye őket a további együttműködésben.

#### VII. Fejleszthető ingatlanok számának alakulása

Az elmúlt években növekvő beruházási kedv következményeként egyfelől csökkent a piacon lévő, fejlesztésre alkalmas ingatlanok száma, másrészt nőtt az új építésű, eladásra szánt lakóingatlanok száma. Bár a Kibocsátó megítélése szerint az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet továbbra is meghaladja a piaci kínálatot, nem garantálható, hogy ez a piaci tendencia

hosszú távon fennmarad. Az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet csökkenése növelheti az ingatlanok átlagos eladási idejét, amely kihatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

VIII. Lakásárak alakulása

Bár az elmúlt években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető, nem zárható ki a lakásárakban bekövetkező stagnálás vagy csökkenés, amely a növekvő építőipari költségek mellett, hátrányos hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

További kockázati tényező a 2019 év végén tapasztalt kereslet megtorpanás. A változó áfakulcs piacra, azon belül is a négyzetméterárakra gyakorolt hatásai várhatóan 2020 első negyedében fognak realizálódni, a vevői oldalon észlelhető ezzel összefüggő várakozás.

IX. Bérleti díjak alakulása

A budapesti lakáspiacon a bérleti díjaknak szintén jelentős növekedése volt megfigyelhető, sokan vásároltak lakóingatlant befektetési céllal, ezért nem zárható ki, hogy a bérbe adható ingatlanok számának növekedése a bérleti díjak csökkenését fogja maga után vonni, amely hatással lehet a Kibocsátó eredményességére is, hiszen csökkenhet a befektetési célból lakást vásárlók köre, illetve a Kibocsátó tulajdonába kerülő és a Kibocsátó által bérbe adandó ingatlanok is alacsonyabb bérleti díj mellett adhatóak csak ki.

X. Áfakulcs

Az új lakóingatlanok értékesítésére vonatkozó kedvezményes 5%-os áfakulcs nem lesz alkalmazható a Kibocsátó által építeni kívánt lakások értékesítésekor, mivel nem rendelkezik a Kibocsátó 2018. november 1. napjáig kiadott végleges építési engedéllyel. Mindez kihatással van a Kibocsátó versenypiaci helyzetére. Amennyiben a versenytársai által kínált hasonló árakon értékesíti a Kibocsátó a lakóingatlanokat, úgy nyeresége kisebb lesz, mint azon versenytársaké, akik az értékesítendő ingatlanjaik építési engedélyével már rendelkeztek 2018. november 1-jén.

XI. Devizaárfolyamok változása

Amennyiben a Kibocsátó bevételei / forrásai, illetve kiadásai / kötelezettségei devizaneme eltér, akkor a vonatkozó árfolyamok mozgása esetlegesen árfolyamkockázattal, illetve árfolyamvesztéssel járhat. Ezen kockázatok elleni védekezés lehetséges fedezeti ügyletekkel, ugyanakkor ezek költsége és feltételrendszere egyedileg megfontolandó és menedzselendő. Nem minden pénzügyi kockázat küszöbölhető ki teljes mértékben ilyen fedezeti ügyletekkel, illetve bizonyos esetekben nem áll rendelkezésre kereskedelmileg ésszerű feltételekkel fedezeti ügylet. Egy esetleges hátrányos árfolyam-elmozdulás akár jelentős pénzügyi veszteséget okozhat a Kibocsátó részére.

XII. Biztosítással nem fedezett károkkal kapcsolatos kockázatok

A saját működtetéséhez kapcsolódó, biztosítással nem fedezett kötelezettségek esetleges nem teljesítésének kockázata esetén az ezzel kapcsolatos károkat, bírságokat a Kibocsátónak

kellene viselnie. Összhangban a jogszabályi követelményekkel, amennyiben a kár bekövetkezik, a Kibocsátó mindent megtesz a kár enyhítésének érdekében.

### 3.6 Kockázatkezelési mechanizmusok

#### Munkaszervezet

A Kibocsátó munkavállalókat nem vagy csak minimális számban kíván foglalkoztatni és tevékenységéhez alvállalkozókat kíván igénybe venni, ezért nagy létszámú munkaszervezet kialakítására a Kibocsátónál nem kerül sor. A kis létszámú munkaszervezet jellemzőjeként az információk koncentrálódnak a döntéshozóknál, vagyis azok a személyek, akik döntési kompetenciákkal rendelkeznek, gyorsan értesülnek a lehetséges vagy már beállt kockázatokról. Mivel nem kell sok lépcsős belső jóváhagyási folyamatokon végigmenni, ezáltal hatékonyabban és célzottabban van lehetőségük a döntéshozóknak kezelni a felmerült kockázatokat.

A Kibocsátó operatív működéséért az igazgatóság mindenkor önálló cégjegyzési joggal rendelkező tagja a felelős. Ebből kifolyólag a Kibocsátó működése során jelentkező kockázatokról ezen igazgatósági tag értesül elsőként és a kockázat mértékétől függően az alábbi döntések születhetnek:

- (i) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag a Kibocsátó mindenkor létesítő okiratában és/vagy az igazgatósági ügyrendben lefektetett jogköre szerint egyedül jogosult intézkedni a kockázatok elhárítása és mérséklése tárgyában; vagy
- (ii) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag összehívja az igazgatóság ülését az igazgatóság ügyrendjében foglaltak szerint, ahol az igazgatóság határozatot hoz a kockázat mérséklése, elhárítása érdekében szükséges lépésekről és kijelöli a tagok közül a végrehajtásért felelős igazgatósági tago(ka)t; vagy
- (iii) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag kezdeményezi a legfőbb szerv összehívását, hogy a felmerült kockázat mérséklése, elhárítása tárgyában részvényesi döntés szülessen.

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása elsődlegesen a Kibocsátó igazgatóságának feladata.

## 4 A TÁRSASÁG 2019. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE

A Társaság saját tulajdonú ingatlanok adásvételére és fejlesztésére, ingatlankezelésre, épületépítési projektek szervezésére, lakó- és nem lakó épület építésére, illetve saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadására és üzemeltetésére jött létre. Tevékenységét 2019. évben még nem kezdte meg.

A Társaság több leányvállalattal is rendelkezik, amelyek a Társasággal együtt alkotják a Társasági csoportot. A Társaság leányvállalatai a 2019. üzleti évben gazdasági tevékenységet nem folytattak, ugyanakkor a jövőben a Társaság a tevékenységeit a leányvállalatain és saját akvizícióin keresztül fogja végezni.

A Társaságon kívül a következő társaságok tartoznak a csoportba:

Denton Invest Kft.

A Denton Invest Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350458) 2019. november 29. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint törzstőkével alapította.

Santa Cruz Invest Kft.

A Santa Cruz Invest Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350459) 2019. november 19. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége lakó- és nem lakó épület építése. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint törzstőkével alapította.

Oregon 21 Ingatlan Kft.

Az Oregon 21 Ingatlan Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350538) 2019. november 20. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége vagyonkezelés (holding). A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint törzstőkével alapította.

Gaudetti Ingatlan Kft.

A Gaudetti Ingatlan Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350539) 2019. december 2. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint törzstőkével alapította.

A Társaság a leányvállalataival közösen konszolidált beszámolót készít.

A Társaság által készített éves pénzügyi kimutatások a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott számviteli elveknek megfelelően készültek.

A Társaság nem végez kutatási és fejlesztési tevékenységet, környezetvédelemmel kapcsolatos felelőssége a Társaságnak jelenleg nincsen.

A Társaságnak peres ügye nincs folyamatban.

A mérleg 2019. december 31-i fordulónapját követően a Kibocsátó igazgatósága 2020 január 7-én – a Kibocsátó stratégiai és üzletpolitikai céljainak eléréséhez szükséges új források bevonása érdekében – az alábbiak szerinti **kötvények zártkörű kibocsátásáról határozott.**

- kötvény elnevezése: GOPD 2023/A - forgalmazó: MKB Bank Nyrt.

- forgalomba hozatal módja: jegyzési eljárással

- kötvény előállítási formája: dematerializált

- kötvény típusa: névre szóló

- össznévérték: 2.320.000.000,- Ft, azaz kettőmilliárdháromszázhuszmillió forint
- névérték kötvényenként (címetbeosztás): 58.000.000,- Ft, azaz ötvennyolcmillió forint
- darabszám: 40 db, azaz negyven darab
- kötvény pénzneme: HUF (magyar forint)
- futamidő: 2020. január 17. – 2023. január 17.
- befektetői (vásárlói) kör: a Kibocsátó által meghatározott azon személyek, akik részére az Információs Összeállítás megküldésre került
- jegyzés időpontja: 2020. január 15.
- forgalomba hozatal értéknapja: 2020. január 17.
- lejárat napja: 2023. január 17.
- kamatozás: diszkont kötvény, lejáratkor névértéket fizet

A kötvényjegyzés sikeres volt, amelyet követően a Társaság a konszolidált üzleti jelentés készítésének napjáig az alábbi befektetéseket eszközölte közvetlenül, és leányvállalatain keresztül 2020. január és február hónapokban:

2020. január 24-én Kibocsátó összesen 25.000 db, azaz huszonötezer darab, a Nerium Park Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-140036) által HU0000171863 ISIN azonosító alatt kibocsátott, darabonként 1.000,- Ft, azaz egyezer forint névértékű, vagyis összesen 25.000.000,- Ft, azaz huszonötmillió forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvényt vásárolt.

2020. január 24-én Kibocsátó leányvállalata, a Gaudetti Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-350539) megvásárolta a PGVT Partners Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1065 Budapest, Hajós utca 29.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-289231) törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 26.500.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-ötszázezer forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

2020. január 24-én Kibocsátó leányvállalata, az Oregon 21 Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-350538) megvásárolta a PGVT Partners Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1065 Budapest, Hajós utca 29.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-289231) törzstőkéjének 44,34 %-át, vagyis 23.500.000,- Ft, azaz huszonhárommillió-ötszázezer forint összegű törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

2020. február 7-én Kibocsátó az alábbi céltársaságban végrehajtott törzstőkeemelés útján a törzstőke 50 %-át, vagyis 150.000.000,- Ft, azaz százötvenmillió forint összegű törzsbetétet megtestesítő üzletrészt szerzett a DakotaÉpítő Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1142 Budapest,

Dorozsmai utca 203.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-208309).

2020. február 7-én Kibocsátó leányvállalata, a Denton Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-350458) az alábbi céltársaságban végrehajtott törzstőkeemelés útján a törzstőke 33,33 %-át, vagyis 100.000.000,- Ft, azaz egymillió forint összegű törzsbetétet megtestesítő üzletrészt szerzett a DakotaÉpítő Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1142 Budapest, Dorozsmai utca 203.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-208309).

2020. február 21-én a Kibocsátó leányvállalata, a Denton Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-350458) megvásárolta a Hartley Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1011 Budapest, Iskola utca 38-42. fszt. 4.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-290753) törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 1.500.000,- Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

2020. február 21-én Kibocsátó leányvállalata, a Denton Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-350458) megvásárolta az Istenhegyi Panoráma Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1125 Budapest, Istenhegyi út 101/A.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-201934) törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 1.500.000,- Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

2020. február 21-én Kibocsátó leányvállalata, az Oregon 21 Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-350538) megvásárolta a PGVT Partners Korlátolt Felelősségű Társaság (új cégneven: Copa Carpa Korlátolt Felelősségű Társaság; székhely: 1065 Budapest, Hajós utca 29.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-289231) törzstőkéjének 5,66 %-át, vagyis összesen 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészeket, ezzel a korábban már meglévő 44,34 %-os mértékű részesedését 50 % mértékűre növelte.

2020. február 28-án Kibocsátó leányvállalata, a Denton Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-350458) az alábbi céltársaságban végrehajtott törzstőkeemelés útján a törzstőke 47 %-át, vagyis 47.000.000,- Ft, azaz negyvenhétmillió forint összegű törzsbetétet megtestesítő üzletrészt szerzett a Lagoune Invest Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1066 Budapest, Desseffy utca 18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-288546).

2020. február 28-án Kibocsátó leányvállalata, a Gaudetti Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-350539) az alábbi céltársaságban végrehajtott törzstőkeemelés útján a törzstőke 50 %-át, vagyis 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint összegű törzsbetétet megtestesítő

üzletrészt szerzett a Lagoune Invest Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-288546).

Budapest, 2020. március 16.

GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

---

Piukovics Gábor  
igazgatósági elnök