

## **KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS**

**2020. évi üzleti tevékenységéről**

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „Társaság”, vagy „GOPD”) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény, a Budapesti Értéktőzsde Zrt.) „Az Xtend általános üzletszabályzata” (a továbbiakban „Szabályzat”), valamint a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban „PM Rendelet”) alapján elkészítette, és ezúton közzéteszi a 2020. pénzügyi évre vonatkozó konszolidált üzleti jelentését, valamint a 2020. pénzügyi évre vonatkozó pénzügyi kimutatásait (a továbbiakban együtt „Éves Üzleti Jelentés”). A Társaság Éves Üzleti Jelentése és az Éves pénzügyi kimutatásai a PM Rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

## 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 20 326 7528
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 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.
A Társaság tulajdonosainak, tényleges tulajdonosainak személye:	<p><i>I. Közvetlen tulajdonos személye</i></p> <p>Piukovics Gábor (anyja neve: Bobok Beatrix; lakcím: 2065 Máty, 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, Széchenyi utca 30.) 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>

	Közkézhányad: Részvények darabszáma: 29.400 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 14,00%
--	--

## 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 igazgatósága 2019 december 10. napjától kezdődően 2020. július 7.- napjáig az alábbi személyekből állt:

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

2020 július 7. napjától kezdődően Radetzky Tamás igazgatósági tag helyett Szendrői Gábor lett igazgatósági taggá kinevezve, aki egyben a Társaság befektetői kapcsolattartója is.

Az új igazgatóság elnöke maradt Piukovics Gábor, míg Szendrői Gábor igazgatósági tagként folytatja tevékenységét.

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

3. Szendrői Gábor, 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 betekinhet, bankszámláját, főkönyvét, valamint szerződéseit, egyéb dokumentumait megvizsgálhatja.

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 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 Piukovics István és Szendrői Gábor, képviseleti joguk együttes.

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

### 3.5 Kockázatok

#### A PIACRA ÉS AZ IPARÁGRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK

##### 1.1.1 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.

##### 1.1.2 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.

##### 1.1.3 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 hatásaik miatt jelentős változást okozhatnak a Kibocsátó üzleti környezetében.

##### 1.1.4 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.

##### 1.1.5 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.

### 1.1.6 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.

### 1.1.7 Tulajdonosi szerkezet megváltozásából eredő kockázatok

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

### 1.1.8 A Kibocsátóval kapcsolatos és iparági kockázatok

A Kibocsátó főtevékenységét az ingatlanpiacon fejtí 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 kihat 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 akvizírálandó leányvállalatának), 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 értük. 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 tartalmaznának 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 megkezdi 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 kamatonövekedés 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 foglalót 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 kötbérigények mind rontják a Kibocsátó nyereségességét. A Kibocsátó mindent megtesz annak érdekében, hogy a megbízható és tapasztalt alvállalkozói gárdáját megtartsa, stabil kapcsolatrendszert 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 2021 január elsejétől újra alkalmazható a Kibocsátó által építeni kívánt lakások értékesítésekor, amennyiben rendelkezik a Kibocsátó 2023. december 31. napjáig kiadott végleges építési engedéllyel. Mindez kihatással van a Kibocsátó versenypiaci helyzetére.

XI. Covid 19

A Covid19 világjárvány következményeként tavasszal a kijárási korlátozások miatt érezhetően lassult az értékesítés, mely a korlátozások feloldásával újra gyorsulásnak indult. A második hullám következményeként ugyanakkor lassulás jelentkezett az értékesítések ütemében. A vakcinafejlesztéseknek köszönhetően a Társaság bizakodó a bérbeadási célú ingatlanok (üzlethelységek, iroda, hotel) jövőbeli kihasználtságával kapcsolatban. A világjárvány kapcsán, a Társaság a személyes kontaktusokat minimálisra csökkentette, partnereit folyamatosan tájékoztatta, ahol ezt a folyamatok lehetővé tették, áttért az érintés és érintkezésmentes eljárásrendre.

XII. 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.

XIII. 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

#### 1.1.9 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 koncentrálnak 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 szülehetnek:

- (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 CÉGCSOPORTJÁNAK TAGJAI 2020. DECEMBER 31.-ÉN:

Leányvállalatok:

- Gaudetti Ingatlan Kft.

A Gaudetti Ingatlan Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09- 350 539) 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, melyben anyavállalati részesedése 100%.

- 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 vagyongazdálkodás. A Társaság, a társaságot 3.000.000, - forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

- Santa Cruz Invest Kft.

A Santa Cruz Invest Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350 459) 2019. november 19. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége lakó- és nem lakóépület építése. A Társaság, a társaságot 3.000.000, - forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

- Copa Carpa Kft.

A Copa Carpa Kft. (székhelye: 1065 Budapest, Hajós utca 29.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-289231) 2016. október 28. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50% a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése 50% az Oregon 21 Ingatlan Kft.-n keresztül, ami összesen: 100%-os részesedés, melyeket 2020 január 24. napján szerzett meg.

- Lagoune Invest Kft.

A Lagoune Invest Kft. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-288546) 2016. október 20. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50% a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése 9,4% a Denton Invest Kft.-n keresztül, ami összesen: 59,4%-os részesedés, melyeket 2020 február 27. napján szerzett meg.

- DakotaÉpítő Kft.

A DakotaÉpítő Kft. (székhelye: 1142 Budapest, Dorozsmai utca 203.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-208309) 2015. június 30. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság

fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 50%, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése 6,67% a Denton Invest Kft.-n keresztül, ami összesen: 56,7%-os részesedés, melyeket 2020 február 6. napján szerzett meg.

- Grado Estate Zrt.

A Grado Estate Zrt. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-140817) 2020. május 13. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 50%, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése 14,26% a Lagoune Invest Kft.-n keresztül, ami összesen: 64,3%-os részesedés.

Társult vállalkozások:

- PhoenArchitekt Kft.

A PhoenArchitekt Kft. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-207289) 2015. június 5. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége építészmérnöki tevékenység. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 49% a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül, melyet 2020 június 4. napján szerzett meg.

- Schweidel Investment Kft.

A Schweidel Investment Kft. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-205930) 2015. május 5. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 28,5% a Lagoune Invest Kft.-n keresztül, melyet 2020 február 27. napján szerzett meg.

- SunDell Estate Nyrt.

A SunDell Estate Nyrt. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-140036) 2018. december 31. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 250.000 darab valamint további 195.000 darab azaz összesen 445.000 darab közvetlen, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft.-n keresztül 125.000 darab HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 47,7%-os tulajdonrész testesít meg.

A Társaság, mint anyavállalat a leányvállalataival és társult vállalkozásaival közösen konszolidált beszámolót készít.

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

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

## 5 A TÁRSASÁG 2020. 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 2020. évben kezdte meg.

A Társaság több leányvállalattal és társult vállalkozással is rendelkezik, amelyek a Társasággal együtt alkotják a Társasági csoportot. A Társaság a tevékenységeit a csoport tagjain és saját akvizícióján keresztül végezte.

A Társaság jelentős ügyletei a 2020. üzleti évben

- GOPD 2023/A kötvény

A Társaság 2020. januárjában sikeres kötvény aukciót hajtott végre dematerializált kötvények forgalomba hozatalával a Kibocsátó stratégiai és üzletpolitikai céljainak eléréséhez. A zártkörű kötvény kibocsátás az alábbiak szerint történt:

- 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

Az így bevont forrást a Társaság részesedés vásárlásokra fordította a kötvény kibocsátási céljának megfelelően.

- SunDell Estate Nyrt.

2020 január 24.-én a Nerium Park Zrt.-ben (később Sundell Estate Zrt.-ben) közvetlenül 25% részesedést, míg leányvállalatain keresztül (Gaudetti Ingatlan Kft és Oregon 21 Ingatlan Kft) közvetve további 12,5% részesedést szerzett.

A Társaság részt vett a Sundell Estate Zrt tőzsdei bevezetésének támogatásában, valamint a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként való működés kialakításában, a szükséges peremfeltételeknek való megfelelésben. Így a Sundell Estate Zrt. 2020 júniusában a BÉT szabályozott piacára bevezetésre került, valamint 2020. július 31. napjával mint Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési társaságként került nyilvántartásba vételbe a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál.

A Társaság 2020. november 30. napjával a SunDell Estate Nyrtben tőkeemelést hajtott végre, mely során a jegyzett tőkét 19.500.000,- Forinttal, valamint 1.930.500.000,- Ft tőketartalékkal megemelte, így a közvetett részesedését 37,24 %-ra növelte a korábbi 25%-ról. A Közvetetetten leányvállalatain keresztül meglévő 125.000,- db részvény pedig további 10,46% részesedést jelent mely összesen 47,7% mértékű befolyást jelent a SunDell Estate Nyrt-ben. Ezen részvények keletkeztetése 2021. február 5. napjával történt meg.

- DakotaÉpítő Kft.

A Társaság 2020. február 6.-án tőkét emelt a DakotaÉpítő Kft-ben. Közvetlenül 150.000.000,- Forinttal 50% mértékű, míg leányvállalatán a Denton Invest Kft-n keresztül további 100.000.000,- Forinttal mely 33,3% mértékű befolyást eredményezett, mindösszesen 83,3% mértékben. Ezáltal biztosított az ingatlanfejlesztési tevékenységhez szükséges kivitelezői kapacitás a jövőbeli tervezett saját, valamint leányvállalatokon keresztüli projektekhez.

A Társaság a Denton Invest Kft 2020. december 1.-jén értékesítette a Denton Invest Kft-ben meglévő 100%-os üzletrészesének 80%-át, mely tranzakcióval a DakotaÉpítő Kft-ben meglévő közvetett részesedése a korábbi 83,3%-ról 56,7%-ra csökkent.

- Lagoune Invest Kft

A Társaság 2020. február 26. napjával tőkét emelt a Lagoune Invest Kft-ben leányvállalatain keresztül (a Gaudetti Ingatlan Kft-n keresztül 50%, a Denton Invest Kft-n keresztül 47% mértékben).

- PhoenArchitekt Kft

A saját tervezői kapacitás felépítéséhez a Társaság 2020. május 23.-án megvásárolta a PhoenArchitekt Kft 49%-os részesedését, mely társaság főtevékenysége építészeti tervezés.

A Társaság 2020. július 7. napjával közgyűlést tartott, melyen Radetzky Tamás igazgatósági tagot a közgyűlés visszahívta tisztségéből, helyette Szendrői Gábort nevezte ki igazgatósági tagnak. Szendrői Gábort bízta meg az igazgatóság a befektetői kapcsolattartással kapcsolatos feladatok ellátásával.

- **Grado Estate Zrt**

A Társaság 2020 július 13.-án 500 millió forinttal tőkét emelt a Grado Estate Zrt-ben, melyben így közvetve és közvetlenül 73,3%-os részesedést szerzett.

- **Denton Invest Kft értékesítése**

A Társaság 2020 decemberében értékesítette a Denton Invest Kft-ben lévő 100%-os üzletrészenek 80%-át, melyből jelentős árbevétele származott.

A Denton Invest Kft-ben lévő részesedés 20%-ra csökkenésével a Társaság DakotaÉpítő Kft-ben meglévő 88,3%-os befolyása 56,7%-ra a Lagoune Invest Kft.-ben való 97%-os részesedése 59,4%-ra csökkent, valamint a Grado Estate Zrt.-ben való részesedés is 73,3%-ról 64,3%-ra csökkent.

A Társaságnak peres ügye nincs folyamatban

A mérleg 2020. december 31-i fordulónapját követően a GOPD Nyrt.-ben és a cégcsport tagjainál jelentős esemény nem történt.

Budapest, 2021. március 31.

GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

---

Piukovics Gábor  
igazgatóság elnöke