

GOPD Nyrt.

EGYEDI ÜZLETI JELENTÉS

2022. évi üzleti tevékenységéről

Tartalom

1	Céginformációk a Társaságról	4
2	Társaság tevékenysége	5
2.1	Egyéb kiegészítések	5
2.1.1	Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika	5
2.1.2	Környezetvédelem.....	5
2.1.3	Kutatás és kísérleti fejlesztés.....	5
2.2	Részvényinformációk.....	5
3	Társaságirányítás	6
3.1	Igazgatóság	6
3.2	Felügyelőbizottság.....	7
3.3	Auditbizottság	7
3.4	Közgyűlés	8
4	Kockázatok.....	8
4.1	Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok	8
4.2	Kereslet változása	8
4.3	COVID-19	9
4.4	Szabályozási kockázat.....	9
4.5	Alvállalkozói kockázat.....	9
4.6	Lakásárak alakulása	9
4.7	Építési költségek emelkedése.....	9
4.8	Pénzügyi kockázatok.....	9
4.9	Kockázatkezelési mechanizmusok.....	10
5	A Társaság cégcsoportjának tagjai:	11
5.1	Leányvállalatok:	11
5.1.1	SunDell Estate Nyrt.....	11
5.1.2	Gaudetti Ingatlan Kft.	11
5.1.3	Oregon 21 Ingatlan Kft.	12
5.1.4	Santa Cruz Invest Kft.....	12
5.1.5	L.B Hungarchitect Kft.....	12
5.1.6	Copa Carpa Kft.....	12
5.2	Társult vállalkozások:.....	12
5.2.1	PhoenArchitekt Kft.	12
5.3	Közös vezetésű vállalkozások:	12

5.3.1	Meqhlyn Kft.	12
6	2022-ben történt lényeges változások.....	13
7	Fordulónap utáni események.....	15
8	A Társaság 2022. évi eredményének értékelése és kilátásai	15
8.1	Stratégia, jövőbeli kilátások.....	15
8.2	2022-es pénzügyi helyzet rövid bemutatása.....	15

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 2022. pénzügyi évre vonatkozó egyedi üzleti jelentését, valamint a 2022. pénzügyi évre vonatkozó pénzügyi kimutatásait (a továbbiakban együtt „**Éves 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	GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság rövidített cégneve	GOPD Nyrt.
A Társaság székhelye	1148 Budapest, Fogarasi út 3., Magyarország
A Társaság honlapja	www.gopd.hu
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 www.gopd.hu című honlapján, a BÉT www.bet.hu című honlapján és az MNB által üzemeltetett www.kozzetetelek.mnb.hu című honlapon jelenteti meg.

2 TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE

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.

A GOPD holdingtársaságként fogja össze a cégcsoportba tartozó leányvállalatok és társult vállalatok irányítását, amelyeken keresztül főleg értékesítésre fejleszt ingatlanokat. A Társaság felügyeli a teljes fejlesztési folyamatot, a telek megvásárlásától az értékesítési tevékenységig. Az értékesítést követően az adott projekt lezárul.

A GOPD-ben egyedileg évente 1-2 telekfejlesztési projekt van folyamatban. A GOPD ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét leányvállalatain, projektársaságain keresztül végzi. Amennyiben a SunDell Estate Nyrt (továbbiakban „SunDell”) a fejlesztő, az építkezések kivitelezését a tulajdonosokkal hosszútávú üzleti kapcsolatban álló generálkivitelezők, alvállalkozók végzik. Az ingatlan inkubációs projektek elvégzése során a GOPD által közvetlenül vagy leányvállalatán keresztül megvásárolt telkek vagy egyéb ingatlanok részleges fejlesztése történik. Az előkészített ingatlanok a SunDell vagy harmadik felek részére kerülnek értékesítésre.

2.1 Egyéb kiegészítések

2.1.1 Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

A Társaság előremutatóan gondolkodik és működik a munkavállalók egyenlő bánásmódjára és szakmai különbözőségére törekedve, minden jellegű diszkriminációt elutasít. Ezzel együtt – mivel 2022-ben a munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 1 fő – a Társaság mérete miatt nem indokolt foglalkoztatás- és sokszínűségi politika kialakítása. A Társaság kiemelt figyelmet fordít a munkavédelmi előírások betartására az építkezéseken.

2.1.2 Környezetvédelem

Ugyan a Társaság tevékenysége nem kiemelt kockázatú a környezetre, a Társaság a jelenlegi és jövőbeli ingatlanfejlesztési projektek során is előtérbe helyezi az energiahatékony épületek kialakítását, ügyelve a mindenkori érvényben lévő jogszabályokra. A Társaság a projektek során a felhasznált anyagok és berendezések kiválasztása során körültekintően jár el, hogy elkerülje a környeztkárosítást.

2.1.3 Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság semmilyen jellegű kutatás és kísérleti fejlesztéshez kapcsolódó tevékenységet nem végez.

2.2 Részvényinformációk

A Társaság alaptőkéje 2020.12.31-én 21.000.000,- Ft volt, mely 210.000 db. 100 Ft névértékű azonos jogokat biztosító névre szóló törzsrészvényekből állt. 2021.05.07-én 4.000.000 db, darabonként 1 Ft névértékű és 521 Ft kibocsátási értékű részvényt bocsátott ki a Társaság, az évközbeni 1:100 arányú részvényfelosztás, illetve további részvényrábocsátás következtében, így 2021.12.31-re az alábbiak szerint módosult az alaptőke:

Névérték: 1 HUF

Részvények darabszáma: 25.000.000

ISIN kód: HU0000186911

A részvények szabadon átruházhatóak.

Az alaptőkében a 2022.évben változás nem történt.

Tulajdonosi szerkezet:

	2021.12.31.	2022.06.30.	2022.12.31.
Piukovics András	16,76%	16,76%	16,76%
Piukovics Domonkos	16,76%	16,76%	16,76%
Piukovics Gábor	16,76%	16,76%	16,76%
Piukovics István	16,76%	16,76%	16,76%
Schweidel Investment Kft.	15,32%	15,32%	11,32%
Uzsoki András	5,20%	5,20%	5,20%
Santa Cruz Invest Kft.	0,00%	0,00%	4,00%
Közkézhányad	12,44%	12,44%	12,44%
Összesen	100,00%	100,00%	100,00%

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.

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.

3.1 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 2022. december 31-én az alábbi személyekből állt:

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

Az igazgatóság elnöke Piukovics Gábor. Szendrői Gábor igazgatósági tagsága mellett egyben a Társaság befektetői kapcsolattartója is. A Társaság igazgatósági tagjainak személyében 2020 július 7. napja óta nem történt változás.

3.2 Felügyelőbizottság

A Társaságnál 4 (négy) 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 betekinthes, bankszámláját, főkönyvét, valamint szerződéseit, egyéb dokumentumait megvizsgálhatja.

A Társaság Felügyelőbizottsága 2019. június 13. napjától 2022. szeptember 20. napjáig az alábbi személyekből áll:

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

A Társaság 2022. szeptember 20-án megtartott rendkívüli közgyűlés határozatlan időtartamra a Társaság felügyelőbizottságának független tagjává választotta dr. Mernyei Ákos Pétert, erre tekintettel a Társaság alapszabályát módosítva 2022. szeptember 20-tól, 2022. december 31. napjára is vonatkozóan a Társaság Felügyelőbizottsága:

1. *Kékesi Márton*
2. *Lukácsné Akúcs Rita*
3. *dr. Pataki Edina*
4. *dr. Mernyei Ákos Péter*

3.3 Auditbizottság

A Társaság Auditbizottságának tagjai, akik 2019. június 13. napjától töltik be pozíciójukat:

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

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 Közgyűlés

Az összes részvényesből álló közgyűlés a Társaság legfőbb döntéshozó szerve. Az éves rendes közgyűlés dönt többek között az éves beszámoló elfogadásáról, az osztalékfizetéséről. Emellett a közgyűlés hatáskörébe tartozik például, de nem kizárólag az alaptörvényhez kapcsolódó döntések, Igazgatósági és Felügyelőbizottsági tagok megválasztása és visszahívása, könyvvizsgáló megválasztása és visszahívása, Alapszabály módosítása.

4 KOCKÁZATOK

A Társaságra mind gazdaság, mind iparágspecifikus kockázatok vonatkoznak. A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása elsődlegesen a Társaság igazgatóságának feladata, ezeket szükség esetén felülvizsgálják.

4.1 Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok

A Társaság működése tekintetében ki van téve a magyar, és európai gazdaságok makrogazdasági, politikai és jogrendszeri tényezőinek, így az infláció, a kamatszint és a beruházások szintje, amelyek meghatározóak a Társaság forráshelyzetére, forrásköltségére és eredményére nézve. Továbbá a magyarországi politikai rendszer megváltozása kihatással lehet a magyar gazdaság teljesítményére. A makrogazdasági és politikai tényezők esetleges kedvezőtlen alakulása esetén tehát a bekövetkező kedvezőtlen folyamatok hatásaitól a Társaság sem függetlenítheti magát és jövedelmezősége negatívan alakulhat.

4.2 Kereslet változása

A szabad lakások kínálatának jelentős csökkenését eredményezte az elmúlt időszak jelentős lakáseladási száma a kínálat növekedéséhez mérten, emellett a lakások 78%-a esetében nőtt a kínálati ár 2022 második negyedévében az ELTINGA lakáspiaci elemző társaság szerint. Az Otthon Centrum Újlakáspiaci Körkép elnevezésű 2022 októberben kiadott újlakáspiaci elemzése szerint 2022 harmadik negyedévében is folytatódott az újlakás kínálat csökkenése 15,6%-kal kevesebb projekt van megvalósítás alatt a 2021-es év azonos időszakához képest. Az NHP Zöld Otthon Program 2021 második félévében és 2022 első félévében támogatta a növekvő keresletet. A Csoport számos projektje energiahatékony lakóépületek fejlesztésére irányul, így megfelel a Magyar Nemzeti Bank által kezdeményezett és támogatott NHP Zöld Otthon Program követelményrendszerének, mely segítségével a vevők kedvezményesen (évi 2,5%-os kamattal) juthattak finanszírozáshoz lakásvárláshoz. A 2021. 10. 04-én indított program 200 milliárd forintos keretösszeggel rendelkezett, amely keretet 2022. április 5-én 100 milliárd forinttal bővítette az MNB, a keret kimerülése utánra hosszú távú célkitűzésként jelölte meg az energiahatékony új lakásokra való átmenetet. Ha a jövőben a vevők számára kedvező finanszírozási forrást nehéz elérni, potenciálisan csökkenhet a kereslet a Társaság által megépített lakások iránt.

4.3 COVID-19

A 2020-ban kezdődő világjárvány a Társaság működésére hatással volt. Az első és második hullámok során a projektek kivitelezése a tervezettnél lassabban valósult meg a járványügyi előírások, megbetegedések következtében. A későbbi hullámok a Társaság működését jelentősen nem befolyásolták. A világjárvány negatív hatásainak csökkentésére a Társaság a személyes kontaktusokat minimálisra csökkentette, partnereit folyamatosan tájékoztatta, ahol ezt a folyamatok lehetővé tették, áttért az érintés és érintkezésmentes eljárásrendre, emellett ésszerű költségcsökkentési intézkedéseket vezetett be.

4.4 Szabályozási kockázat

Lakóingatlanok építése az illetékes önkormányzat építésügyi hatósága által kiadott építési- és használatbavételi engedélyhez kötött. Az engedélyezési eljárás elhúzódása, az engedélyezést érintő valamely jogszabály módosulása, illetve valamely előírt feltételnek csak jelentős többletköltséggel történő teljesítése kihat a Társaság eredményességére.

4.5 Alvállalkozói kockázat

A Társaság tevékenységéhez generálkivitelezőket, és így alvállalkozókat vesz igénybe. A generálkivitelezőkkel, alvállalkozókkal szoros és stabil kapcsolatrendszer alakított ki, aminek köszönhetően számít a további együttműködés zavartalanságára. A generálkivitelezői, alvállalkozói kör, amellyel a Társaság együtt dolgozik tapasztaltak és megbízható munkaerőellátottsággal rendelkeznek. Lehetséges kockázatként merülhet fel a munkaerőhiány további alakulása. A bizonytalan emberi erőforrások miatt az alvállalkozók munkájának minősége változó lehet, a vállalási határidők hosszabbodnak és a határidő csúszásához vezethet. A minőségi hibák javításának költségei, a határidőcsúszás miatti kötbérigények ronthatják a Társaság nyereségességét.

4.6 Lakásárak alakulása

A korábbi években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető: 2021 negyedik negyedévében az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára 14 %-kal haladta meg a 2020-as év azonos időszakai értéket az ELTINGA lakáspiaci elemző társaság szerint, míg ez a növekedés 2022. első félévében 16%-os volt. Az MNB 2022 novemberében adott ki lakáspiaci jelentést, mely szerint 2022 második negyedévében a 2022-es év azonos időszakához képest 24,8%-kal nőttek a lakásárak. Ez a növekedés 2022 harmadik negyedévében jelentősen csökkent, reálértelemben éves 1,7%-ra. A trend módosulását a harmadik negyedévében emellett a csökkenő tranzakciószám is mutatta, a lakáspiaci adásvételek száma az MNB jelentése szerint éves szinten 22,6 %-kal csökkent. Ugyanakkor nem zárható ki a lakásárakban bekövetkező stagnálás vagy csökkenés, amely a növekvő építőipari költségek mellett, hátrányos hatással lehet a Társaság eredményességére.

4.7 Építési költségek emelkedése

A jelenlegi magas építési költségek esetleges további emelkedése - kiemelt tekintettel a jelenlegi inflációs környezetre - hátrányosan érintheti az ingatlan piacot, mivel azok a lakás vételárak további emelkedéséhez vezethetnek. Ez befolyásolhatja a kereslet további alakulását.

4.8 Pénzügyi kockázatok

A Társaság hosszú lejáratú kötelezettségei között található a kibocsátott GOPD 2031/A kötvény. A rövid lejáratú kötelezettségek között számon tartott GOPD2023/A kamata lejáratkor (2023-ban) kerül törlesztésre. Mivel a kibocsátott GOPD 2031/A kötvény fix kamatozású, így a Társaság nincs kitéve jelentős kamatlábckockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A következő, 2023-as évben a GOPD 2031/A kötvény után 272,25 mFt kamatot kell fizetnie a Társaságnak, ez nem okoz likviditási gondot. A Társaságnak korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. A Társaság fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

4.9 Kockázatkezelési mechanizmusok

A Társaság munkavállalókat nem, vagy csak minimális számban kíván foglalkoztatni és tevékenységéhez generálkivitelezőket, alvállalkozókat kíván igénybe venni, ezért nagy létszámú munkaszervezet kialakítására a Társaságnál 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 végig menni, ezáltal hatékonyabban és célzottabban van lehetőségük a döntéshozóknak kezelni a felmerült kockázatokat.

A Társaság operatív működéséért az igazgatóság mindenkor önálló cégjegyzési joggal rendelkező tagja (igazgatóság elnöke) a felelős. Ebből kifolyólag a Társaság 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 Társaság 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.

5 A TÁRSASÁG CÉGCSOPORTJÁNAK TAGJAI:

Leányvállalatok és társult vállalkozások, egyéb részesedés	Tevékenység	2021.évi részesedés	2022.évi részesedés
SunDell Estate Nyrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	62,8%	54,8%
Gaudetti Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	100%	100%
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Vagyonkezelés	100%	100%
Santa Cruz Invest Kft	Lakó- és nem lakóépület építése	100%	100%
L.B Hungarchitect Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	0%	100%
Copa Carpa Kft.	Épületépítési projekt szervezése	50%	50%
Meqhlyn Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	50%	50%
PhoenArchitekt Kft.	Építészmérnöki tevékenység	49%	49%
Grado Estate Zrt.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	50%	0%

A Társaság a Grado Estate Zrt.-ben meglévő közvetlen részesedését értékesítette a 2022-es évben. A Grado Estate Zrt. 100%-os tulajdonosa 2022.12.31-én a SunDell Estate Nyrt.

5.1 Leányvállalatok:

5.1.1 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 SunDell Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként (SZIT) működik, fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása, melyet leányvállalatain keresztül: Szabályozott Ingatlanbefektetési Projektársaságokon (SZIP) keresztül vitez ki. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 659.310 darab közvetlen, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft.-n keresztül 125.000 darab, a Meqhlyn Kft.-n keresztül 125.000 darab HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 54,8%-os tulajdonrész testesít meg. A Társaság 2021. december 21-én szerezte meg a kontrollt a SunDell, illetve egyúttal annak leányvállalatai felett.

5.1.2 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%.

5.1.3 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 tőzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.1.4 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 lakóépület építése. A Társaság, a társaságot 3.000.000, - forint tőzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.1.5 L.B Hungarchitect Kft.

Az L.B Hungarchitect Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-732853) 2004. december 16. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 100%, amelyet 2022. június 23-án szerzett meg.

5.1.6 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 2022-ben, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50% a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül, amelyet 2020 január 24. napján szerzett meg.

5.2 Társult vállalkozások:

5.2.1 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.

5.3 Közös vezetésű vállalkozások:

5.3.1 Meqhlyn Kft.

A Meqhlyn Kft. (székhelye: 1064 Budapest, Vörösmarty utca 77.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-288872) 2016. október 19. napján alapították Green-Rose Kft. néven. A társaság fő tevékenysége üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50%, amelyet 2021. november 5-én szerzett meg a Santa Cruz Invest Kft.-n keresztül.

6 2022-BEN TÖRTÉNT LÉNYEGES VÁLTOZÁSOK

A GOPD Nyrt. ingatlanok kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet folytat, illetve holdingtársaság szerepét tölti be.

- A Társaság 2022. január 14-én tett közzé tájékoztatást: a 2021. november 8. napján közzétett, a Társaságot érintő jelentős ügyletről szóló tájékoztatáshoz kapcsolódóan a Kibocsátóhoz 2022. január 13. napján beérkezett értesítés szerint a Budapest Főváros Önkormányzata, mint eladó és GOPD, mint vevő által 2021. november 5. napján a Budapest II. kerület, belterület 10914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatt található, műemléki védelem alatt álló ingatlan adásvétele tárgyában megkötött szerződés 2022. január 3. napján hatályba lépett.
- A GOPD és a SunDell március 31-én tett közzé tájékoztatást a befektetési és szindikátusi szerződés megkötéséről, mely keretén belül a Sundell befektetők (MFBI, MFB VBTM) 237.000 db alaptőke-emelés során kibocsátandó darabonként 100 forint névértékű és 38.000 forint kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált Sundell törzsrészvény átvételére vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat tételét vállalták, a részvények 9.006 millió forint összegű kibocsátási értékének megfizetését vállalták a szerződésben rögzített befektetési előfeltételek teljesülése esetén a következők szerint: i) az MFB VBTM 71.100 db kibocsátandó részvény átvételét, 2.701,8 millió forint kibocsátási érték megfizetését vállalta; ii) az MFBI 165.900 db kibocsátandó részvény átvételét, 6.304,2 millió forint kibocsátási érték megfizetését vállalta. A szerződés aláírásával a GOPD vállalta, hogy 2022. június 30. napjáig 1.510 db, majd az azt követő években az adott év június 30. napjáig, évente további 6.043 db, a SunDell alaptőke-emelése keretében kibocsátott, az MFBI tulajdonába kerülő új részvényt vásárol az MFBI-től. A szerződés alapján a GOPD-t a befektetők által a szerződés szerinti befektetés rendelkezésre bocsátását követő 2. (második) év befektetés napjával (befektetés napja: 2022.04.14.) azonos napjától a befektetők által a befektetés rendelkezésre bocsátását követő 7. (hetedik) év befektetés napjával azonos napjáig terjedő időtartamon belül gyakorolható vételi jog illeti meg a befektetőkkel szemben, a SunDell alaptőke-emelése keretében kibocsátott, befektetők tulajdonába kerülő új részvények vonatkozásában. A befektetőket a befektetők által a szerződés szerinti befektetés rendelkezésre bocsátását követő 7. (hetedik) év befektetés napjával azonos naptól gyakorolható eladási jog illeti meg a GOPD-vel szemben, a SunDell alaptőke-emelés keretében kibocsátott, befektetők tulajdonába kerülő új részvények vonatkozásában:
 - o A GOPD a befektetési és szindikátusi szerződés szerint az MFBI-től 2022. június 28. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 1.510 db, a SunDell által HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott törzsrészvényt vásárolt 38.000,- Ft/db vételáron, melyet a Társaság július 1-én tett közzé.
- A 2022. februárjában kialakult orosz-ukrán konfliktus a Társaság működésére jelenleg nincs közvetlen hatással. A Társaság és generálkivitelezői, alvállalkozói köre nem volt kitett a Sberbank működésének. A Társaság figyelemmel követi a gazdasági következményeket és ezek figyelembevételével hozza meg jövőre vonatkozó döntéseit.
- A Társaság - első alkalommal a 2021. december 31. napjával véget ért üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítésekor - a konszolidált éves beszámolóit a nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint állította össze. A változás a Társaság egyedi éves

beszámolóit nem érinti, azok továbbiakban is a magyar számviteli standardok szerint készülnek.

- A Budapesti Értéktőzsde Zrt. a 21/XBond/2022. számú határozatával regisztrálta a Társaság által HU0000361076 ISIN azonosító alatt kibocsátott 110 db, azaz egyszáztíz darab, darabonként 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint névértékű, GOPD 2031/A Kötvény elnevezésű, névre szóló, dematerializált kötvényt az XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszer értékpapírlistáján. A kötvények első kereskedési napja: 2022. március 11.
- A GOPD 2022. március 24-én eladási jogokat alapító megállapodásokat kötött, amelyek alapján az említett jogok jogosultja a 2022. szeptember 26. napjától 2022. szeptember 30. napjáig terjedő időtartamon belül egyoldalú nyilatkozattal összesen 14.591,- db, a SunDell által HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott névre szóló, dematerializált törzsrészcsemet adhatott volna el a GOPD-nek, az említett joggal érintett részvények harmadik személy részére történő értékesítése következtében 2022. szeptember 9. napján megszűntek.
- A GOPD új leányvállalattal bővült, 2022. június 23-án megvásárolta a L.B Hungarchitect Kft. A Társaság az L.B. Hungarchitect Kft. megvásárlásának következtében a 2026. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra szóló bérleti szerződés alapján üzemelteti a Magyar Állam tulajdonában és a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság vagyongazdálkodásában lévő, Budapest XI. kerület, belterület 43629 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon, a Duna jobb part 1639+820 fkm szelvényében lévő Budapest XI/27. számú raszterben kialakított, kishajók fogadására alkalmas, közforgalmú kikötőhelyet.
- 2022. október 25-én a Scope Ratings GmbH független hitelminősítő tette közzé, hogy elvégezte a Társaság, illetve a Társaság által a 2021. év negyedik negyedében kibocsátott, az állami tulajdonban lévő Magyar Fejlesztési Bank által a névérték 80%-áig garantált kötvények hitelminősítésének felülvizsgálatát. A Scope Ratings GmbH sajtóközleményében megerősítette a Társaság kapcsán korábban megállapított B/Stabil, illetve a kötvények kapcsán korábban megállapított B+ hitelminősítést.
- A Társaság igazgatósága 2022. október 25-én határozott két eszköz értékesítéséről a SunDell számára:
 - o A Budapest II. kerület, belterület 10914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatt található, műemléki védelem alatt álló ingatlan értékesítéséről döntött az igazgatóság. A Társaság a SunDell-el, mint vevővel 2022. október 27-én kötött adásvételi szerződést. Az ingatlan kapcsán elővásárlási joggal rendelkező harmadik személy elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatának hiányában 2022. december 9. napján hatályba lépett a megkötött adásvételi szerződés.
 - o A Társaság 2022. október 27-én kötött adásvételi szerződést a SunDell-el, mellyel értékesítette a Grado Estate Zrt. alaptőkéjének 50%-át megtestesítő 500.000 db, HU0000179072 ISIN azonosító alatt kibocsátott, darabonként 1.000,- Ft névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészcsemet.
- A Santa Cruz Invest Kft. 2022. november 3. napján kötött csereszerződést, mellyel a tulajdonában lévő 19 db, a GOPD által HU0000359450 ISIN azonosító alatt kibocsátott, GOPD 2023/A elnevezésű, darabonként 58.000.000 forint névértékű, 2023. január 17. napján lejáró diszkont kötvényt összesen 1.000.000 db, a GOPD által HU0000186911 ISIN azonosító alatt kibocsátott, darabonként 1,- Ft névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészcsemetre

cserélte. Az ügylet követően a Társaság leányvállalatai által tulajdonolt saját részvények össznévértékének az alaptőkéhez viszonyított aránya: 4,00%.

- A Társaság 2022. november 23-án kötött részvény-adásvételi szerződést, mellyel tőzsdén kívüli (OTC) ügylet keretében 32.800 db a SunDell által HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott, darabonként 100 forint névértékű, összesen 3.280.000 forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészcsemetét vásárolt.

7 FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

- A Társaság 2023.01.12-én kötvény-adásvételi szerződést kötött két leányvállalatával, a Gaudetti Ingatlan Kft.-vel és a Santa Cruz Invest Kft.-vel, amely szerint a GOPD megvásárolta az 2020. január 17. napján HU0000359450 ISIN azonosító alatt kibocsátott összesen 40 db GOPD 2023/A elnevezésű, 58.000.000 forint névértékű, 2023. január 17. napján lejáró diszkont kötvényt.

8 A TÁRSASÁG 2022. ÉVI EREDMÉNYÉNEK ÉRTÉKELÉSE ÉS KILÁTÁSAI

8.1 Stratégia, jövőbeli kilátások

A Társaság fő profilja az ingatlanfejlesztés leányvállalatain keresztül: budapesti vagy Budapest agglomerációjához tartozó lakóparkok építtetése a teljes folyamatban történő aktív részvétellel. A befektetési fókusz elsősorban 100-200 lakásos pesti lakóparkok vagy ennél kisebb, de prémium kivitelű budai lakások. A telekfejlesztés a holdingtársaság projektcég leányvállalatain keresztül történik. A Társaság a tevékenységeit a csoport tagjain és saját akvizícióin keresztül végezte.

A GOPD évente 1-2 ingatlanfejlesztési projekt megkezdését tervezi, az elkészült ingatlanokat SunDell-nek vagy harmadik feleknek értékesítve. A Társaság 2021-ben kötött adásvételi szerződést a Budakeszi út telekre, a telekfejlesztési munkálatok 2022 I. félévében megkezdődtek, az ingatlan értékesítésre került 2022 II. félévében a SunDell számára. Emellett a Társaság ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét a SunDell és SZIP leányvállalatai végzik.

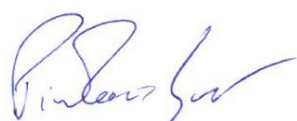
8.2 2022-es pénzügyi helyzet rövid bemutatása

Az egyedi beszámoló alapján a Társaság főbb pénzügyi adatai (ezer Ft-ban) és mutatói (%-ban) a következők:

Adat/mutató megnevezése	2021.12.31	2022.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	8 650	2 393 423
Adózott eredmény	113 510	1 802 394
Mérlegfőösszeg	18 596 381	23 166 828
Saját tőke	10 426 431	14 702 980
Befektetett pénzügyi eszközök	16 352 305	19 685 720

GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
EGYEDI ÜZLETI JELENTÉS 2022

Eladósodottság (Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	41%	24%
Likviditási ráta (Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek)	623%	115%
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke/ Befektetett eszközök)	64%	75%



Piukovics Gábor
igazgatóság elnöke