

GOPD Nyrt.

EGYEDI ÜZLETI JELENTÉS

2021. évi üzleti tevékenységéről

Tartalom

1	Céginformációk a Társaságról	4
2	Társaság tevékenysége	4
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	8
4.4	Szabályozási kockázat.....	8
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.....	9
5	A Társaság cégcsoportjának tagjai:	10
5.1	Leányvállalatok:.....	10
5.1.1	SunDell Estate Nyrt.....	11
5.1.2	Gaudetti Ingatlan Kft.	11
5.1.3	Oregon 21 Ingatlan Kft.	11
5.1.4	Santa Cruz Invest Kft.....	11
5.1.5	Copa Carpa Kft.....	11
5.1.6	Grado Estate Zrt.	11
5.2	Társult vállalkozások:.....	12
5.2.1	PhoenArchitekt Kft.	12
5.3	Közös vezetésű vállalkozások:	Hiba! A könyvjelző nem létezik.

5.3.1	Meqhlyn Kft.	12
6	2021-ben történt lényeges változások.....	12
7	Fordulónap utáni események.....	13
8	A Társaság 2021. évi tevékenységének értékelése és kilátásai.....	14
8.1	A 2021-es év összegzése.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
8.2	Stratégia, jövőbeli kilátások.....	14
8.3	2021-es pénzügyi helyzet rövid bemutatása.....	15
9	Felelősségvállaló nyilatkozat	16

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 2021. pénzügyi évre vonatkozó egyedi üzleti jelentését, valamint a 2021. 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 vállaltok 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 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 előremutatón gondolkodik és működik a munkavállalók egyenlő bánásmódjára és szakmai különbözőségére törekedve, minden jellegű diszkriminációt elutasít. Ezzel együtt – mivel 2021-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 munkavédelemi 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 környezetkárosítást.

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 évközbeli 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.

Tulajdonosi szerkezet:

	2020.12.31.	2021.12.31.
Piukovics András	19,95%	16,76%
Piukovics Domonkos	19,95%	16,76%
Piukovics Gábor	19,95%	16,76%
Piukovics István	19,95%	16,76%
Schweidel Investment Kft.	-	15,32%
Uzsoki András	6,19%	5,20%
Közkézhányad	14,00%	12,44%
Összesen	100%	100%

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 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. A Társaság igazgatósági tagjainak személyében ezt követően nem történt változás, 2021. december 31-én az igazgatóság 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*

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 Felügyelőbizottsága 2019. június 13. napjától az alábbi személyekből áll, amely állapot 2021. december 31-én is fennállt:

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 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 alaptőkéhez kapcsolódó döntések, Igazgatósági és Felügyelőbizottsági tagok megválasztása és visszahívása, könyvvizsgáló megválasztása és visszahívása, Alapszabály módosítása.

4 KOCKÁZATOK

A Társaságra mind gazdaság, mind iparág-specifikus 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 kínálati ár a lakások 60%-a esetén nőtt Budapesten 2021 negyedik negyedévében az ELTINGA lakáspiaci elemző társaság szerint az NHP Zöld Otthon Program és a továbbra is növekvő kereslet miatt. A Társaság 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) juthatnak finanszírozáshoz lakásvárláshoz. A 2021. 10. 04-én indított program 200 milliárd forint keretösszeggel rendelkezik. 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 több tekintetben is hatással volt. Az első és második hullámokat követően az értékesítés üteme csökkent, illetve a projektek kivitelezése is a tervezettnél lassabban valósult meg a járványügyi előírások, megbetegedések következtében. A későbbi hullámok a Társaság működését jelentősen nem befolyásolták.

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 alvállalkozókat vesz igénybe. Jelenleg az építőipar területén fokozott a verseny az alvállalkozókért. Így nem zárható ki, hogy a Társaság alvállalkozója a köztük lévő érvényes és hatályos szerződés ellenére levonul az építési területről egy jobb ajánlat miatt. A Társaság az ilyen esetek elkerülését az egyedi szerződésekben biztosítja (például kötbér, kártérítési igény kikötésével), azonban a szerződésszegésből eredő kárát a Társaság valószínűleg peres úton tudja csak érvényesíteni hosszú idő elteltével, és gondoskodnia kell új alvállalkozó megbízásáról. Mindez jelentős költséggel és idővesztéssel járhat a Társaság számára, amely csökkenti eredményességét.

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

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 időszaki értéket az ELTINGA lakáspiaci elemző társaság szerint. 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 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 2023/A, GOPD 2031/A kötvények. Mivel a kibocsátott GOPD 2031/A kötvény fix kamatozású, a GOPD2023/A kamata lejáratkor (2023-ban) kerül törlesztésre, így a Társaság nincs kitéve jelentős kamatláb-kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A következő, 2022-es 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 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 végigmenni, ezáltal hatékonyabban és célzottabban van lehetőségük a döntéshozóknak kezelni a felmerült kockázatokat.

A Társaság operatív működéséért az igazgatóság mindenkor önálló cégjegyzési joggal rendelkező tagja a felelős. Ebből kifolyólag a Társaság 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 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 CÉGC SOPORTJÁNAK TAGJAI:

Leányvállalatok és társult vállalkozások, egyéb részesedés	Tevékenység	2020. évi részesedés	2021. évi részesedés
SunDell Estate Nyrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása	47,7%	62,8%
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%
Copa Carpa Kft.	Épületépítési projekt szervezése	100%	50%
Grado Estate Zrt.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	73%	50%
Meqhlyn Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	0%	50%
PhoenArchitekt Kft.	Építészmérnöki tevékenység	49%	49%
DakotaÉpítő Kft.	Épületépítési projekt szervezése	50%	0%
Lagoune Invest Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	50%	0%
Denton Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	20%	0%

A Társaság a Denton Invest Kft-ben, a Lagoune Invest Kft-ben, valamint a DakotaÉpítő Kft-ben meglévő részesedését értékesítette a 2021-es évben.

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 vitelez ki. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 625.000 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: 62,8%-os tulajdonrészt 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 vagyonkezelés. A Társaság, a társaságot 3.000.000, - forint törzstőkével 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. 01-09-350 459) 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%.

5.1.5 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 2020-ban, 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. Az Oregon 21 Ingatlan Kft 2021. november 5.-től nem tulajdonosa a Copa Carpa Kft.-nek, helyette a csoporton kívüli tulajdonossal rendelkezik: így 2021-ben a Társaság összes tulajdonosi részesedése 50% a Copa Carpa Kft.-ben.

5.1.6 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%.

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.

5.2.2 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 2021-BEN TÖRTÉNT LÉNYEGES VÁLTOZÁSOK

- A Társaság 2021. május 13-án értékesítette a Denton Invest Kft. törzstőkéjének 20 %-át kitevő 600.000,- Ft, azaz hatszázezer forint összegű törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.
- A Társaság érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont Santa Cruz Invest Kft. összesen 30 db (harminc darab), a Kibocsátó által HU0000359450 ISIN azonosító alatt kibocsátott, GOPD 2023/A elnevezésű, darabonként 58.000.000,- Ft, azaz ötvennyolcmillió forint névértékű, 2023. január 17. napján lejárató diszkont kötvényt vásárolt.
- A Társaság érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont Gaudetti Ingatlan Kft. értékesítette a Lagoune Invest Kft. törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.
- A Társaság 2021. szeptember 6. napján értékesítette a DakotaÉpítő Kft. törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 150.000.000,- Ft, azaz egyszázötvenmillió forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.
- A Scope Ratings GmbH független hitelminősítő elvégezte a Társaság, illetve a Társaság által a 2022. év első negyedévében kibocsátani tervezett 10 éves futamidejű, összesen 5 milliárd forint névértékű kötvények hitelminősítését. A Scope Ratings GmbH 2021. november 3-án közzétett jelentésében a Társaság és a kötvények vonatkozásában is B/Stabil minősítést állapított meg. Arra az esetre, ha a kötvények kapcsán az állami tulajdonban lévő Magyar Fejlesztési Bank a névérték 80 %-áig terjedő garanciát vállalna, a jelentés a kötvények vonatkozásában B+ előzetes minősítést állapított meg.
- A Társaság, mint vevő 2021. november 5. napján ingatlan-adásvételi szerződést kötött Budapest Főváros Önkormányzatával, mint eladóval 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. A Szerződés szerinti ügylet érvényességéhez – a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 44. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása szükséges.

- A Társaság érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont Oregon 21 Ingatlan Kft. 2021. november 5. napján felosztotta, majd értékesítette a Copa Carpa Kft. törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 26.500.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-ötszázezer forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.
- A Társaság érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont Santa Cruz Invest Kft. 2021. november 5. napján megvásárolta a MEQHLYN Kft. törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 16.500.000,- Ft, azaz tizenhatmillió-ötszázezer forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.
- A Társaság érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont Santa Cruz Invest Kft. összesen 10 db (tíz darab), a Társaság által HU0000359450 ISIN azonosító alatt kibocsátott, GOPD 2023/A elnevezésű, darabonként 58.000.000,- Ft, azaz ötvennyolcmillió forint névértékű, 2023. január 17. napján lejáráó diszkont kötvényt vásárolt 2021. december 2-án.
- A Scope Ratings GmbH független hitelminősítő elvégezte a Társaság által a 2021. év negyedik negyedévében kibocsátani tervezett 10 éves futamidejű, összesen 5 milliárd forint névértékű, az állami tulajdonban lévő Magyar Fejlesztési Bank által a névérték 80 %-áig garantált kötvények hitelminősítését. A Scope Ratings GmbH jelentése a kötvények vonatkozásában megerősítette a GOPD által 2021. november 3. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásban hivatkozott előzetes minősítés szerinti B+ minősítést.
- A GOPD 2021. december 14-én az MKB Bank Nyrt., mint forgalmazó és a Budapesti Értéktőzsde Zrt., mint lebonyolító közreműködésével sikeres kötvényaukciót tartott, amely alapján az alábbiak szerinti, fix kamatozású kötvények forgalomba hozatalára került sor: 110 db, egyenként 50.000.000, - Ft névértékű kötvény, melyek évi 4,95%-os kamatozással, 10 éves futamidővel rendelkeznek (a lejárat ideje 2031. december 16). A forgalomba hozott kötvények össznévértéke 5.500.000.000, - Ft, a bevont forrás 5.593.584.500, - Ft.
- A Társaság tőzsdén kívüli (OTC) ügyletek keretében, a 2021. december 17-én megkötött részvényadásvételi szerződésekkel összesen 180.000 db, azaz egyszáznyolcvanezer darab, a SunDell Estate Nyrt. által HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott, darabonként 100,- Ft, azaz száz forint névértékű, vagyis összesen 18.000.000,- Ft, azaz tizennyolcmillió forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészcsekket vásárolt.
- A SunDell 2021. december 21-én tett tájékoztatást küszöbérték átlépésről: i) a Gropell Invest Zrt. közvetlenül birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 10,25 %-ról 0,00 %-ra csökkent, ii) a GOPD Nyrt. közvetlenül és a Copa Carpa Kft., valamint MEQHLYN Kft. leányvállalatokon keresztül közvetve birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 47,70 %-ról 62,76 %-ra nőtt. Ennek megfelelően a GOPD 2021. év végén ellenőrzést szerzett a SunDell-ben, így a GOPD konszolidálja a SunDell-t és leányvállalatait.

7 FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

- A Társaság a 2021. november 8. napján közzétett jelentős ügyletről szóló rendkívüli tájékoztatáshoz kapcsolódóan a Társasághoz 2022. január 13. napján beérkezett értesítés szerint a Budapest Főváros Önkormányzata, mint eladó és a Társaság, 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 SunDell 2022. február 4-én elfogadta a Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. által közösen tett indikatív befektetési ajánlatot. Ennek értelmében – az abban rögzítettek szerinti, tervezett befektetés részleteinek kidolgozását célzó jövőbeli tárgyalások sikerétől, valamint a Hiventures Zrt. és az MFB Invest Zrt. által a tervezett befektetésről hozott végleges döntés tartalmától függően – a Hiventures Zrt. által kezelt MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap és az MFB Invest Zrt. Kibocsátót érintő tervezett befektetésére a Kibocsátó által tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső, zártkörű forgalomba hozatal útján kibocsátott törzsrészesvények jegyzése útján kerülhet sor.
 - o A SunDell az alaptőkéjének új törzsrészesvények zártkörű forgalomba hozatalával történő felemeléséhez kapcsolódóan 2022. február 18-án közgyűlést hívott össze 2022. március 21-i dátummal.
 - o A SunDell közgyűlési határozata 2022 március 21-én jóváhagyta az alaptőke felemelését új törzsrészesvények zártkörű forgalomba hozatalával. Az Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Zrt. a közgyűlési határozat szerinti új részesvények átvételére, valamint a pénzbeli vagyoni hozzájárulásuk szolgáltatására vonatkozó írásos nyilatkozatukat a határozat keltétől számított 15 (tizenöt) napon belül nyújthatják be személyesen vagy postai úton a SunDell részére.
- A Társaság - első alkalommal a 2021. december 31. napjával véget ért üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítésekor - a konsolidált éves beszámolóját a nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint állítja össze. A változás a Társaság egyedi éves beszámolóját 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 2022. februárjában kialakult orosz-ukrán konfliktus a Társaság működésére jelenleg nincs közvetlen hatással. A Társaság és alvállalkozói köre nem volt kitéve a Sberbank működésének. A Társaság figyelemmel követi a gazdasági következményeket és ezek figyelembevételével hozza meg jövőre vonatkozó döntéseit.

8 A TÁRSASÁG 2021. 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-ben fognak megvalósulni. Emellett a Társaság ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét a SunDell és SZIP leányvállalatai végzik.

8.2 2021-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	2020.12.31	2021.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	0	8 650
Adózott eredmény	670 933	113 510
Mérlegfőösszeg	8 076 846	18 596 381
Saját tőke	5 531 756	10 426 431
Befektetett pénzügyi eszközök	8 045 741	16 352 305
Eladósodottság (Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	26%	41%
Likviditási ráta (Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek)	3%	623%
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke/ Befektetett eszközök)	69%	64%

9 FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Budapest Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Cg.: 01-10-049841; képviselőjében eljár: Piukovics Gábor, az igazgatóság elnöke) kijelenti, hogy

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Társaság legjobb tudása szerint elkészített az éves konszolidált auditált beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- az üzleti jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.
- A konszolidált éves beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta, könyvvizsgáló által auditálásra került.

Budapest, 2022. április ...

GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Piukovics Gábor
igazgatóság elnöke