

GOPD NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

2022. évi üzleti tevékenységről

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	Működési kockázat – SunDell, mint SZIT.....	10
4.9	Pénzügyi kockázatok.....	10
4.10	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	Közgyűlések	15
8	Fordulónap utáni események.....	15
9	A Társaság 2022. évi tevékenységének értékelése és kilátásai.....	15
9.1	A 2022-es év összegzése.....	15
9.2	Stratégia, jövőbeli kilátások.....	16
9.3	2022-es pénzügyi helyzet rövid bemutatása.....	17

**GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS - 2022**

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 konszolidált 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 Társaság a leányvállalatokkal együtt alkotja a Társasági csoportot (továbbiakban „Csoport”).

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

A telekfejlesztés a GOPD projektcég leányvállalatain keresztül történik. Amennyiben a SunDell Estate Nyrt (továbbiakban „SunDell”), vagy leányvállalatai a fejlesztők, az építkezések kivitelezését a tulajdonosokkal hosszútávú üzleti kapcsolatban álló generálkivitelezők és alvállalkozók végzik.

Az ingatlan inkubációs projektek elvégzése során a GOPD által közvetlenül vagy SunDell-től eltérő leányvállalatán keresztül megvásárolt telkek vagy egyéb ingatlanok részleges fejlesztése történik, együttműködve a PhoenArchitekt Kft-vel, a Csoport építészeti tervező társult vállalkozásával. Az előkészített ingatlanok a SunDell és leányvállalatai, vagy harmadik felek részére kerülnek értékesítésre.

2.1 Egyéb kiegészítések

2.1.1 Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

A Csoport előre mutatóan gondolkodik és működik a munkavállalók egyenlő bánásmódjára és szakmai különbözőségére törekedve, minden jellegű diszkriminációt elutasít. Ezzel együtt a Csoport mérete miatt nem indokolt foglalkoztatás- és sokszínűségi politika kialakítása. A Csoport kiemelt figyelmet fordít a munkavédelemi előírások betartására az építkezéseken.

2.1.2 Környezetvédelem

Ugyan a Csoport tevékenysége nem kiemelt kockázatú a környezetre, a Csoport a jelenlegi és jövőbeli ingatlanfejlesztési projektek során is előtérbe helyezi az energiahatékony épületek kialakítását, ügyelve a mindenkori érvényben lévő jogszabályokra. A Csoport 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 munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, 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 osztalékfizetésről. 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 Csoportra mind gazdaság, mind iparágspecifikus kockázatok vonatkoznak. A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása elsődlegesen a Csoport igazgatóságának feladata, ezeket szükség esetén felülvizsgálják.

4.1 Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok

A Csoport 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 Csoport 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 Csoport 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 Csoport által megépített lakások iránt.

4.3 COVID-19

A 2020-ban kezdődő világjárvány a Csoport 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 Csoport működését jelentősen nem befolyásolták. A Csoport a világjárvány negatív hatásainak csökkentésére 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. A Csoport pozitív jövőbeli kilátásokkal bír, a jövőben a járvány működésre kifejtett hatásának csökkenésére, a befektetési célú ingatlanok (üzlethelységek, iroda, hotel) stabilan magas kihasználtságára számít.

4.4 Szabályozási kockázat

Lakóingatlanok építése az illetékes megyei kormányhivatal 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 Csoport eredményességére.

4.5 Alvállalkozói kockázat

A Csoport 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 Csoport 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 Csoport nyereségességét.

4.6 Lakásárak alakulása

A korábbi években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető: 2021 negyedik negyedében 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 negyedében a 2022-es év azonos időszakához képest 24,8%-kal nőttek a lakásárak. Ez a növekedés 2022 harmadik negyedében jelentősen csökkent, reálértelemben éves 1,7%-ra. A trend módosulását a harmadik negyedében 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 Csoport 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 Működési kockázat – SunDell, mint SZIT

A Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságról szóló (továbbiakban „SZIT”) törvény szerinti feltételek: A SunDell SZIT-ként kíván működni, amely forma kedvezményes adózási elbírálásban részesül. A SunDell 2020.07.31-i forduló nappal kérte a nyilvántartásba vételét a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál, és ez a 2020.09.24-én kelt értesítés szerint 2020.07.31. hatállyal meg is történt. A 2022.12.31-es pénzügyi kimutatásokban a SZIT kritériumoknak a SunDell megfelel.

4.9 Pénzügyi kockázatok

A Csoport hosszú lejáratú kötelezettségei között található a kibocsátott, GOPD 2031/A, SUNDELL 2030/A, és SUNDELL 2031/A az MNB által indított Növekedési Kötvényprogram (NKP) kötvényprogram keretében kibocsátott kötvények. Mivel a kibocsátott kötvények fix kamatozásúak, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatláb-kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A 2023-as évben a GOPD 2031/A kötvény után 272,25 mFt, a két SunDell kötvény után összesen 558,25 mFt kamatot szükséges fizetni, mely kamatfizetési napok a második félévre esnek, ez nem okoz likviditási gondot a Csoportnak. A Csoportnak korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. A költségek esetén a devizás tételek aránya kevesebb mint 1%. A Csoport fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

4.10 Kockázatkezelési mechanizmusok

Mivel nem sok lépcsős belső jóváhagyási folyamatok vannak jelen a Csoportban, ezáltal hatékonyabban és célzottabban van lehetőségük a döntéshozóknak kezelni a felmerült kockázatokat.

A Csoport operatív működéséért az igazgatóság mindenkor önálló cégjegyzési joggal rendelkező tagja (igazgatóság elnöke) a felelős. Ebből kifolyólag a Csoport 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 Csoport 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, társult és közös vezetésű vállalkozások	Tevékenység	2021.12.31-i tulajdoni hányad	2022.12.31-i tulajdoni hányad
SunDell Estate Nyrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása	63,66%	60,33%
Gaudetti Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	100,00%	100,00%
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Vagyonkezelés	100,00%	100,00%
Santa Cruz Invest Kft.	Lakó- és nem lakóépület építése	100,00%	100,00%
L.B Hungarchitect Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	0,00%	100,00%
Copa Carpa Kft.	Épületépítési projekt szervezése	50,00%	50,00%
Meqhlyn Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	50,00%	50,00%
PhoenArchitekt Kft.	Építészmérnöki tevékenység	49,00%	49,00%
Grado Estate Zrt.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	50,00%	100,00%

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 62.500 darab, HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 54,77%-os tulajdonrésztestesít meg. A Csoport 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. 01-09-350539) 2019. december 2. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint törzstőkével alapította, 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 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. 01-09-350459) 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 törzstőkével 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 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. A Copa Carpa Kft. továbbra is leányvállalatként kerül konszolidálásra a 2022-es évben: a Csoport hozzájárulása nélkül nem kinevezhető új ügyvezető igazgató a leányvállalatban, így az 50%-os részesedés ellenére a Társaság ellenőrzése alatt maradt a Copa Carpa Kft.

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 üzletvitel,

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. A Csoport beszámolójában nem kerül konszolidálásra a Meqhlyn Kft.

6 2022-BEN TÖRTÉNT LÉNYEGES VÁLTOZÁSOK

A GOPD Nyrt. ingatlanok kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet folytat, illetve holdingtársaság szerepét tölti be. Az ingatlanfejlesztési alapvető üzleti tevékenységhez kapcsolódó 2022-es lényeges események jelentős része a SunDell-hez kapcsolódik.

- 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 SunDell 100%-os leányvállalata, a Bryce 42 Invest Kft., mint vevő 2022. január 13. napján ingatlan-adásvételi szerződést kötött a PiuÉpítő Kft-vel, mint eladóval a Balatonföldvár, belterület 1555/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 0048 m² alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan adásvétele tárgyában. A telekre a SunDell csoport 76 lakásból álló lakóépület építését tervezi.
- 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 2022. februárjában kialakult orosz-ukrán konfliktus a Csoport működésére jelenleg nincs közvetlen hatással. A Csoport és generálkivitelezői, alvállalkozói köre nem volt kitett a Sberbank működésének. A Csoport figyelemmel követi a gazdasági következményeket és ezek figyelembevételével hozza meg jövőre vonatkozó döntéseit.
- A SunDell a 2022. február 18. napján és február 21. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 114.000 db törzsrészvényt értékesített. Ezt követően a SunDell által tulajdonolt saját részvények össz mennyisége: 0 db.
- A Budapesti Értéktőzsde Zrt. a 21/XBond/2022. számú határozatával regisztrálta a Társaság által HU0000361076 ISIN azonosító alatt kibocsátott 110 db, azaz egyszáztiz 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 Csoport három új leányvállalattal bővült, 2022. június 23-án megvásárolta a L.B Hungarchitect Kft., CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. és az L.B. Vetus Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os részesedését. A SunDell a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. és az L.B. Vetus Ingatlanfejlesztő Kft. megvásárlásával megszerezte a Budapest XI. kerület, belterület 43587/11 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1 ha 3262 m² alapterületű ingatlant, illetve a Budapest XI. kerület, belterület 43587/17 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1 ha 930 m² alapterületű ingatlant. A megvásárolt telkek képzik a tervezett Duna part projekt alapját. 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 negyedévében 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 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 törzsrészvényre cserélte. Az ügyletet követően a Társaság leányvállalata által tulajdonolt saját részvények össznévértékének az alaptőkéhez viszonyított aránya: 4,00%.
- A Gaudetti Ingatlan Kft. 2022. november 8. napján kötött kötvény-adásvételi szerződésekkel 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 vásárolt.
- 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 törzsrészvényt vásárolt.
- Az Oregon 21 Ingatlan Kft. 2022. december 7. napján vásárolta meg a természetben Budapest II. kerület, Mecset utca 14., 13424/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlant. A Csoport stratégiájának megfelelően kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet tervez folytatni az ingatlanon, tervezetten 5 lakásos társasház építésére vonatkozóan.

7 KÖZGYŰLÉSEK

Dátum	Tárgy
2022.03.24	Új könyvvizsgáló megválasztása, díjazás megállapítása, erre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása
2022.04.28	2021.évi egyedi beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; 2021.évi konszolidált beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; 2021. évi üzleti évre vonatkozó független könyvvizsgálói jelentés elfogadása; Döntés a szabad eredménytartalék felosztásáról; Döntés vezető tisztségviselők részére megadható felmentvény tárgyában; 2021. évi felelős társaságirányítási jelentés és javadalmazási jelentés elfogadása; Március 29-én létrejött befektetési és szindikátusi szerződés utólagos közgyűlési jóváhagyása; Új könyvvizsgáló megválasztása, díjazás megállapítása, erre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása
2022.09.20	Szavazás a Társaság módosított javadalmazási politikájáról; új felügyelőbizottsági tag megválasztása, döntés a díjazása megállapításáról, erre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása

8 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 lejáratú diszkont kötvényt.
- 2023. február 17-én az Alhambra 36 Invest Kft., a SunDell Csoport projektársasága birtokba vette a Gömb utcai, 27509 helyrajzi számon nyilvántartott telket, amely a Hajdú utca projekthez kapcsolódik
- A Mystery hotel bérbeadása kapcsán 2023.01.01. hatállyal megváltoztak a bérleti szerződés feltételei, EUR devizanemben történik a bérleti díj megfizetése, évente fix összeg megfizetése mellett, illetve a szerződés lejáratá 10 évre hosszabbításra került 2032.12.31-ig.
- A SunDell Estate Nyrt. 2023. március 9-i közgyűlése megszavazta Dr. Balczó Barnabás felügyelőbizottsági tag visszahívását, Buda Sándor új felügyelőbizottsági taggá választását, döntött a díjazása megállapításáról, valamint ezekre tekintettel a SunDell Estate Nyrt. alapszabályának módosításáról.

9 A TÁRSASÁG 2022. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE ÉS KILÁTÁSAI

9.1 A 2022-es év összegzése

A Csoport a 2021-es év eredményeire építve folytatta tovább a célok megvalósítását. A Csoport eredményesnek tekinti az elmúlt időszakot, amellett, hogy az üzleti környezetet több tényező is bizonytalanabbá tette: úgy, mint a Covid19 világjárvány okozta mindennapi nehézségek, az ukrán-orosz konfliktus okozta makrogazdasági hatások, az emelkedő inflációs és alapkamati környezet vagy

a szabályozói környezet gyors alakulása (pl.: ÁFA kérdéskör). A SunDell a Hiventures Zrt. által kezelt MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap és az MFB Invest Zrt. részéről 9,006 milliárd forint tőkét vont be alaptőke-emeléssel történő új részvények kibocsátásával. A tőkebevonás eredményeként a Csoport új telkeket tud megvásárolni, a projektek kivitelezését gyorsabban tudja megvalósítani. A GOPD leányvállalatán keresztül megvásárolta a Mecset utcai ingatlant, a SunDell részéről 2022-ben folytatódta a Paskal Garden „A” épületének lakás átadásai, továbbá elkészült a „B” épület is, 2022. decemberében itt is elkezdődött az átadás. A Paskal Garden „C” épületének építése is haladt tovább. 2021. év végén 100%-os készültséget ért el a West5 projekt, melyhez kapcsolódóan a lakások átadásai 2022-ben megkezdődtek és jelenleg is folyamatos. Mindezek mellett további projektek kezdődtek meg (Paskal Rose II), folytatódta (Hárshegy Resort), illetve kerültek a SunDell-hez, vagy leányvállalataihoz (Zsigárd utca, Hajdú utca, Balatonföldvár, Duna parti telkek, Üllő, Erzsébet királyné útja, Budakeszi út). Az Erzsébet királyné útja és Budakeszi út projektek a GOPD ingatlaninkubációs tevékenységét követően kerültek a SunDell tulajdonába.

A SunDell csoport emellett bővítette bérbeadási célú portfólióját, 2022 második félévében megvásárolta az XPDON Zrt-t és Fogarasi Business Center-t kifejezetten hosszú távú szemléletet képviselve, más bevételi forrásokat is kiépítve, bővítve.

A Társaságnak peres ügye nincs folyamatban.

9.2 Stratégia, jövőbeli kilátások

A Társaság fő profilja az ingatlanfejlesztés: 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 kivitelezésű lakások. A Csoport célja emellett a bérbeadási portfólió bővítése, mind saját építésű lakások bérbeadásával, mind kész ingatlanok vásárlásával. A telekfejlesztés a holdingtársaság projektcég leányvállalatain keresztül történik. A Társaság a tevékenységeit a csoport tagjain és saját akvizícióin keresztül végezte.

A piaci kockázatok és körülmények felmérése mellett a Csoport célja kiemelkedő minőségű, vevői elégedettséget eredményező ingatlanok fejlesztése, fókuszált méretben és válogatott elhelyezkedésű telkeken.

A Csoport középtávú stratégiája a jelenleg folyamatban lévő projektek minél gyorsabb befejezése, illetve a Csoport célját kielégítő rendelkezésre álló projektlehetőségek aktív felkutatása és jövőbeli kivitelezése. Ezek alapjául a Társaság törekszik a tőkekezelési célok figyelembevételével optimális finanszírozási struktúrát kialakítani.

A GOPD-n, illetve a SunDell-en kívüli leányvállalatokon keresztül az elkövetkező években 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, aki tovább folytatja a fejlesztést és saját használatra irodát alakít ki a műemlék épületben. A Grado Estate Zrt. leányvállalatán keresztül a kivitelezési munkálatok 2022-ben újraindultak a Budapest, 30319 hrsz. alatt elhelyezkedő ingatlanon, a leányvállalattal együtt a projektet a SunDell 2022 II. félévében vásárolta meg. Az GOPD leányvállalatán keresztül 2022. december 7. napján vásárolta meg a Mecset utca ingatlant, melyen a Csoport stratégiájának megfelelően kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet tervez folytatni, tervezetten 5 lakásos társasház

építésére vonatkozóan. Emellett a Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét a SunDell és SZIP leányvállalatai végzik.

A Csoport meglátása szerint az ingatlanfejlesztési piacon két tényező képes versenylőnyt biztosítani a szereplők számára: az ingatlanok elhelyezkedése és a generálkivitelezői, alvállalkozói kör. A Csoport saját megítélése szerint projektjei előnyös lokációban valósulnak meg. A Paskál Gyógy- és Strandfürdő és a Rákos-patak környéke egy „új”, zöldövezeti központot jelent az ingatlanpiacon. A terület továbbá kiváló közlekedési lehetőséggel rendelkezik. A Csoport kipróbált, stabil generálkivitelezői, alvállalkozói körrel működik együtt, ennek fő oka, hogy alvállalkozói megbízható munkaerő ellátottsággal rendelkeznek, következképpen, a Csoport vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

A SunDell folyamatban lévő projektjei közül több megfelel a 2021 őszén, az MNB kezdeményezésére indult Zöld Otthon Program energiahatékonysági elvárásainak. Ebben a helyzetben kiemelt hangsúlyt kapott, hogy a Csoport támogatni tudja a lakásvásárlókat a megfelelő banki konstrukció kialakításában.

9.3 2022-es pénzügyi helyzet rövid bemutatása

Az IFRS számviteli standardok előírásai alapján készített beszámoló alapján a Csoport főbb pénzügyi adatai (ezer Ft-ban) és mutatói (%-ban) a következők:

Adat/mutató megnevezése	2021.12.31	2022.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	299 806	15 741 809
Egyéb bevételek	3 840 239	194 676
Adózott eredmény	5 987 456	577 615
Mérlegfőösszeg	59 667 527	67 191 085
Saját tőke	24 101 101	25 016 336
Ingatlan vagyon (Befektetési célú ingatlanok+ Készletek+ Budakeszi út 65-67. villa épület)	47 862 537	56 129 594
Eladósodottság (Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	41%	41%