

KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS
2021. 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	7
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:	11
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.	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	2021-ben történt lényeges változások.....	12
7	Fordulónap utáni események.....	14
8	A Társaság 2021. évi tevékenységének értékelése és kilátásai.....	15
8.1	A 2021-es év összegzése.....	15
8.2	Stratégia, jövőbeli kilátások.....	16
8.3	2021-es pénzügyi helyzet rövid bemutatása.....	17
9	Felelősségvállaló nyilatkozat	18

GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS 2021

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 konszolidált 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 Társaság több leányvállalattal és társult vállalkozással is rendelkezik, amelyek a Társasággal együtt alkotják a Társasági csoportot (továbbiakban „Csoport”).

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 telekfejlesztés a GOPD projekt cég leányvállalatain keresztül történik. 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, együttműködve a PhoenArchitekt Kft-vel, a Csoport építészeti tervező társult vállalkozásával. Az előkészített ingatlanok a SunDell vagy harmadik felek részére kerülnek értékesítésre.

2.1 Egyéb kiegészítések

2.1.1 Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

A Csoport előremutatóan 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 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%
Közkezhányad	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 munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinhet, bankszámláját, főkönyvét, valamint szerződéseit, egyéb dokumentumait megvizsgálhatja.

A Társaság Felügyelőbizottsága 2019. június 13. napjától az alábbi személyekből áll, 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 Csoportra mind gazdaság, mind iparág-specifikus 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 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 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) juthatnak finanszírozáshoz lakásvárláshoz. A 2021. 10. 04-én indított program 200 milliárd forintot keretösszeggel rendelkezik. 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 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 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 Csoport eredményességére.

4.5 Alvállalkozói kockázat

A Csoport tevékenységéhez alvállalkozókat vesz igénybe. Jelenleg az építőipar területén fokozott a verseny az alvállalkozókért. Így nem zárható ki, hogy a Csoport alvállalkozója a köztük lévő érvényes és hatályos szerződés ellenére levonul az építési területről egy jobb ajánlat miatt. A Csoport az ilyen esetek elkerülését az egyedi szerződésekben biztosítja (például kötbér, kártérítési igény kikötésével), azonban a szerződésszegésből eredő kárát a Csoport valószínűleg peres úton tudja csak érvényesíteni hosszú idő elteltével, és gondoskodnia kell új alvállalkozó megbízásáról. Mindez jelentős költséggel és idővesztéssel járhat a Csoport 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 Csoport nyereségességét. A Csoport mindent megtesz annak érdekében, hogy a megbízható és tapasztalt alvállalkozói gárdáját megtartsa, stabil kapcsolatrendszer 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 Csoport 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 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 következő, 2022-es évben a GOPD 2031/A kötvény után 272,25 mFt, a két SunDell kötvény után összesen 558,25 mFt kamatot kell fizetnie a Csoportnak, ez nem okoz likviditási gondot. 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 Társaság fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

4.9 Kockázatkezelési mechanizmusok

A Csoport munkavállalókat nem, vagy csak minimális számban kíván foglalkoztatni és tevékenységéhez alvállalkozókat kíván igénybe venni, ezért nagy létszámú munkaszervezet kialakítására a Csoportnál 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 Csoport operatív működéséért az igazgatóság mindenkor önálló cégjegyzési joggal rendelkező tagja 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 CÉGCSONTJÁNAK TAGJAI:

Leányvállalatok, társult és közös vezetőségű vállalkozások	Tevékenység	2020. évi tulajdoni hányad	2021.évi tulajdoni hányad
SunDell Estate Nyrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása	47,70%	63,66%
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%
Copa Carpa Kft.	Épületépítési projekt szervezése	100,00%	50,00%
Grado Estate Zrt.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	50,00%	50,00%
Meqhlyn Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	0,00%	50,00%
PhoenArchitekt Kft.	Építészmérnöki tevékenység	49,00%	49,00%
DakotaÉpítő Kft.	Épületépítési projekt szervezése	50,00%	0,00%
Lagoune Invest Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	50,00%	0,00%
Denton Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	20,00%	0,00%

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 vitez 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, HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 63,66%-os tulajdonrészt testesít 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 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. 01-09-350459) 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 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 2021-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.

5.1.6 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 építésmérnöki 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. A Csoport beszámolójában nem kerül konszolidálásra a Meqhlyn Kft.

6 2021-BEN TÖRTÉNT LÉNYEGES VÁLTOZÁSOK

A GOPD ingatlanok kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet folytat, illetve holdingtársaság szerepét tölti be. Az ingatlanfejlesztési alapvető üzleti tevékenységhez kapcsolódó 2021-es lényeges események jelentős része a SunDell-hez kapcsolódik.

- A SunDell két új leányvállalatot alapított 2021. január 22. napján Filemon Invest Kft. és Catanum Invest Kft. néven, melyek dedikált építési projektek szervezésért felelősek. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága január 25-én jegyezte be a cégeket, majd mindkét cég esetén törzstőkeemelés történt 2021. február 9. napján. A SunDell február 22. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződéssel értékesítette a Hun u. 4/B szám alatt található telket a Catanum Invest Kft. részére, és a Szugló u. 125/E szám alatt található Paskal Rose II. telket pedig a Filemon Invest Kft. részére.

-2021. február 26-án a SunDell vásárolt egy új beruházást a Budapest, II. ker. Hárshegyi úton, mely területen Társasházat kíván felépíteni és az azokban található ingatlanokat értékesíteni. A SunDell a beruházást értékesítette év végén az egyik leányvállalatába, de továbbra is a Csoport és az ingatlan portfólió része a projekt.

- A Dessewffy Investment Kft a SunDell egyik projektársasága adásvételi szerződést kötött 2021. április 19.-én a Körönd Koncepció Kft-vel 15 db kialakításra kerülő lakás megvásárlására. Ezen lakásokat a

használatbavételi engedély megszerzése után – várhatóan 2022 Q2 – a projektársaság értékesíteni kívánja.

- 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 lejáró 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 SunDellnél 2021. július 9-én 110 db, egyenként 50.000.000 Ft névértékű, fix kamatozású dematerializált, hitelviszonyt megtestesítő zöld kötvénykibocsátás történt, mely befolyó tőkét a Csoport folyamatban lévő zöld beruházások finanszírozására és fejlesztésére, valamint új zöld ingatlanfejlesztési projektek elindításának finanszírozására kíván fordítani.

-A SunDellen keresztül a Csoport egy új leányvállalattal bővült, 2021. július 20-án megvásárolta a Dorozsmai Ingatlan Kft. 100%-os részesedését.

- 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 lejáró diszkont kötvényt vásárolt 2021. december 2-án.

- A Scope Ratings GmbH független hitelminősítő elvégezte a Társaság által a 2021. év negyedik negyedében 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 törzsrészcsemetét 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.

-2021. december 21-én tőzsdén kívüli ügylet keretében a SunDell összesen 115.000 db, kibocsátott törzsrészcsemetét vásárolt. Ennek következtében az SunDell által tulajdonolt saját részvények össz mennyisége 115.000 db, az alaptőkéhez viszonyított aránya 9,62 %.

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 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 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 törzsrészcvények jegyzése útján kerülhet sor.
 - o A SunDell az alaptőkéjének új törzsrészcvények 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 törzsrészcvények zártkörű forgalomba hozatalával. Az Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Zrt. a közgyűlési határozat szerinti új részcvények 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 SunDell a 2022. február 18. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 59.000 db, azaz ötvenkilencezer darab törzsrészcvényt értékesített. A fentiek szerinti ügyletet követően a SunDell által tulajdonolt saját részcvények összmenntysége: 56 000 db, azaz ötvenhatezer darab. Ezt követően, a Társaság 2022. február 21. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében további, összesen 56 000 db, azaz ötvenhatezer darab, a törzsrészcvényt értékesített. Ezt követően a SunDell által tulajdonolt saját részcvények összmenntysége: 0 db, azaz nulla darab. A SunDell által tulajdonolt saját részcvények össznévértékének az alaptőkéhez viszonyított aránya: 0,00 %.
- 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 állítja össze. A változás a Társaság egyedi éves beszámolóit nem érinti, azok továbbiakban is a magyar számviteli standardok szerint készülnek.
- A Budapesti Értéktőzsdé Zrt. a 21/XBond/2022. számú határozatával regisztrálta a Társaság által HU0000361076 ISIN azonosító alatt kibocsátott 110 db, azaz egyszázöt 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 kitett a Sberbank működésének. A Társaság figyelemmel követi a gazdasági következményeket és ezek figyelembevételével hozza meg jövőre vonatkozó döntéseit.

8 A TÁRSASÁG 2021. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE ÉS KILÁTÁSAI

8.1 A 2021-es év összegzése

A Csoport a 2020-as, kiemelkedően sikeresnek tekintett év eredményeire építve folytatta tovább 2021-ben a további célok megvalósítását. A SunDell részéről 2021 első félévében átadásra kerültek a Paskal Rose lakásai, míg a Paskal Garden építkezés is haladt tovább, a három épülete közül az egyik már 2021-ben elérte a teljes készültséget és megkezdődtek az lakásátadások, míg a projekt teljes átadása 2022 második negyedévére várható. Szintén 2021-ben 100%-os készültséget ért el a West5 projekt, melyhez kapcsolódóan a lakások átadásai 2022 első negyedévében várhatók. Mindezek mellett további projektek kezdődtek meg (Paskal Rose II), illetve kerültek a Csoporthoz (Hárshegy Resort, Körönd, Hun utca). Ezt az ingatlanfejlesztési tevékenységet pedig további, bérbeadási célú ingatlanokkal bővíti a Csoport (pl.: Mystery Hotel - a Vörösmarty utca 77. alatt található ingatlan megvásárlása 2020-ban és hotel üzemeltetőnek történő bérbeadása) kifejezetten hosszú távú szemléletet képviselve, más bevételi forrásokat is kiépítve – a bérbeadási tevékenységből már 2021. évben keletkezett árbevétel.

A Társaságnak peres ügye nincs folyamatban.

8.2 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 kivitelű budai lakások. 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.

Az 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-ben fognak megvalósulni. 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 az alvállalkozói kör. A Csoport saját megítélése szerint projektjei előnyös lokációban valósulnak meg. A Paskál Gyógy- és Strandfürdő és a Rákospatak környéke egy „új”, zöldövezeti központot jelent az ingatlanpiacon. A terület továbbá kiváló közlekedési lehetőséggel rendelkezik. A Csoport kipróbált, stabil 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 Csoport az értékesítésre épített ingatlanfejlesztési tevékenységén kívül bérbeadási célú portfólióját szélesítette a SunDell-en keresztül 2020 második félévében (Mystery Hotel - a Vörösmarty utca 77. alatt található ingatlan megvásárlása 2020-ban és hotel üzemeltetőnek történő bérbeadása, illetve a

Dessewffy utca 18-20 alatti ingatlanok bérbeadása iroda- és üzlethelyiségüzemeltetési vállalkozásnak). A 2021-es évben nem bővült a bérbeadási célú portfólió.

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 Társaság támogatni tudja a lakásvásárlókat a megfelelő banki konstrukció kialakításában.

8.3 2021-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	2020.12.31	2021.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	0	299 806
Egyéb bevételek	2 269 584	3 840 239
Adózott eredmény	5 263 844	5 987 456
Mérlegfőösszeg	10 238 170	59 667 527
Saját tőke	6 051 748	24 101 101
Ingatlan vagyon (Befektetési célú ingatlanok+ Készletek)	520 182	47 862 537
Eladósodottság (Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	21%	41%

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 Csoport eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- az üzleti jelentés megbízható képet ad a Csoport 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