GOPD Nyrt.

ÜZLETI JELENTÉS

2024. 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 Szabályozási kockázat 8
4.4 Alvállalkozói kockázat 9
4.5 Lakásárak alakulása 9
4.6 Építési költségek emelkedése 9
4.7 Pénzügyi kockázatok 9
4.8 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 Santa Cruz Invest Kft. 12
5.1.4 L.B Hungarchitect Kft. 12
5.1.5 Copa Carpa Kft. 12
5.1.6 PIANDOS Kft. 12
5.1.7 Meqhlyn Kft. 12
5.1.8 Dudolta Estate Kft. 12
5.1.9 Ducharlie Estate Kft. 12
5.2 Egyéb részesedés: 13

5.2.1 PhoenArchitekt Kft. 13
6 2024-ban történt lényeges változások 13
7 Fordulónap utáni események 14
8 A Társaság 2024. évi eredményének értékelése és kilátásai 14
8.1 Stratégia, jövőbeli kilátások 14
8.2 2024-es pénzügyi helyzet rövid bemutatása 15

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „**Társaság**”, vagy „**GOPD**”) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény, a Budapesti Értéktőzsde Zrt.”) „Az Xtend általános üzletszabályzata” (a továbbiakban „**Szabályzat**”), valamint a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban „**PM Rendelet**”) alapján elkészítette, és ezúton közzéteszi a 2024. pénzügyi évre vonatkozó egyedi üzleti jelentését, valamint a 2024. 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 cégjegyzékszáma	Budapest Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, 01-10-049841
A Társaság bejegyzésének időpontja:	2018. június 28.
A Társaság adószáma:	26362014-2-42
A Társaság tevékenységnek időtartama	határozatlan
A Társaság jogi formája	nyilvánosan működő részvénytársaság
Irányadó jog	magyar
A Társaság fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti év	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	A Társaság a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit a www.gopd.hu című honlapján, a BÉT www.bet.hu című honlapján és az MNB által üzemeltetett www.kozzetetelek.mnb.hu című honlapon jelenteti meg.

2 TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE

A Társaság saját tulajdonú ingatlanok adásvételére és fejlesztésére, ingatlankezelésre, épületépítési projektek szervezésére, lakó- és nem lakó épület építésére, illetve saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadására és üzemeltetésére jött létre.

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

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

2.1 Egyéb kiegészítések

2.1.1 Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

A Társaság előremutatóan gondolkozik és működik a munkavállalók egyenlő bánásmódjára és szakmai különbözőségére törekedve, minden jellegű diszkriminációt elutasít. Ezzel együtt – mivel 2024-ban a munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 1 fő – a Társaság mérete miatt nem indokolt foglalkoztatás- és sokszínűségi politika kialakítása. A Társaság kiemelt figyelmet fordít a munkavédelmi előírások betartására az építkezéseken.

2.1.2 Környezetvédelem

Ugyan a Társaság tevékenysége nem kiemelt kockázatú a környezetre, a Társaság a jelenlegi és jövőbeli ingatlanfejlesztési projektek során is előtérbe helyezi az energiahatékony épületek kialakítását, ügyelve a mindenkori érvényben lévő jogszabályokra. A Társaság a projektek során a felhasznált anyagok és berendezések kiválasztása során körültekintően jár el, hogy elkerülje a 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 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 2024. évben változás nem történt.

Tulajdonosi szerkezet:

	2023.12.31.	2024.12.31.
Piukovics Gábor (ifj.)	13,50%	14,06%
Piukovics István	13,50%	14,06%
Piukovics Gábor (id.)	34,75%	36,20%
Schweidel Investment Kft.	11,32%	11,32%
Uzsoki András	7,17%	7,17%
Santa Cruz Invest Kft.	4,00%	4,00%
Közkézhányad	15,76%	13,20%
Összesen	**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 2024. 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 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 betekinthet, bankszámláját, főkönyvét, valamint szerződéseit, egyéb dokumentumait megvizsgálhatja.

A Társaság 2023. március 23-án megtartott rendkívüli közgyűlésen elfogadta dr. Mernyei Ákos Pétert lemondását, erre tekintettel a Társaság alapszabályát módosítva 2023. március 23-tól, 2024. december 31. napjára is vonatkozóan a Társaság Felügyelőbizottsága:

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

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 beszámolók elfogadásáról, az osztalékfizetésről. 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 iparágspecifikus kockázatok vonatkoznak. A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása elsődlegesen a Társaság igazgatóságának feladata, ezeket szükség esetén felülvizsgálják.

4.1 Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok

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

4.2 Kereslet változása

2024-ben a makrogazdasági tényezők összességében támogatták a hazai lakáspiaci kereslet élénkülését. Az év során a foglalkoztatottak száma historikus csúcsra emelkedett, és bár enyhült a munkaerőpiac feszessége, összességében dinamikus béremelkedés jellemezte ezt az időszakot. Az infláció csökkenésével párhuzamosan már a reáljövedelmek is 7-8 százalékkal bővültek 2024 első félévében, ami pozitívan hatott a fogyasztói bizalomra és a lakásberuházási szándékra.
A javuló fogyasztói bizalom, a kedvezőbb hitelkondíciók és a 2024-től elérhető megújult otthonteremtési támogatások pozitívan hatottak a lakáspiaci aktivitásra, mely lendületet adott 2024 első hónapjaiban. Emellett a gazdasági teljesítmény 2024. első negyedévében mind éves, mind negyedéves alapon ismét növekedett. A fővárosi újlakáspiac forgalma 2024. első negyedévében fokozott aktivitást mutatott, Budapesten az új társasházi lakások eladása az előző év azonos negyedévi eladásait 84 százalékkal meghaladta. Az élénkülő kereslethez alkalmazkodva kimagasló számú újlakás került a piacra a negyedév során, így a Budapesten még megvásárolható lakások száma enyhén emelkedett éves összevetésben. 2024 harmadik negyedévében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16 százalékkal, Budapesten pedig 31 százalékkal élénkült éves összevetésben. A javuló makrogazdasági trendek ellenére 2024 első három negyedévében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ezzel országosan 20 százalékkal, míg Budapesten 18 százalékkal csökkent az átadott lakások száma az előző év azonos időszakához képest. Budapesten és vidéken is alacsony szinten stagnál az újlakás-fejlesztések volumene, és a harmadik negyedévben az újonnan értékesítésre meghirdetett újlakások száma is visszaesett., miközben az ezek iránti kereslet fokozatosan élénkül. Előretekintve a kereslet további élénkülése várható a lakossági megtakarítások egy részének lakáspiacon történő várható megjelenésével.

4.3 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.

4.4 Alvállalkozói kockázat

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

4.5 Lakásárak alakulása

A lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltsége a 2022-ben megfigyelhető csúcshoz képest jelentősen alacsonyabb szinten, országos átlagban 12 százalék körül stagnált az elmúlt egy-két évben. Budapesten a szabad lakások 23 százalékát árazták át, ezen belül 78 százalékuknál árat emeltek az ingatlanfejlesztő cégek. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,47 millió forintra emelkedett 2024 első negyedévének végére, ami 2,8 százalékos éves fajlagos áremelkedést jelent. A lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 9,3 százalékot ért el 2024 második negyedévében, és már reálértelemben is 5,3 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. A KSH által közzétett indexek alapján a használt lakások ára a második negyedévben 9,6 százalékkal, az új lakások ára pedig 10,1 százalékkal emelkedett éves alapon. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedévének végén, mely éves szinten 5 százalékos drágulást jelent.

4.6 Építési költségek emelkedése

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

4.7 Pénzügyi kockázatok

A Társaság hosszú lejáratú kötelezettségei között található a kibocsátott GOPD 2031/A kötvény, illetve a GOPD által 2023-ban felvett hosszú lejáratú hitel az MFB-től. Mivel a kibocsátott GOPD 2031/A kötvény, illetve a hitel fix kamatozású, így a Társaság nincs kitéve jelentős kamatlábkockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A következő, 2025-ös évben a GOPD 2031/A kötvény után 272,25 mFt kamatot kell fizetnie a Társaságnak, illetve a hitel után 130,064 mFt kamatot, valamint 1,118,833 mFt tőkét, ez nem okoz likviditási gondot. A Társaságnak korlátozott kitettsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. A Társaság fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

4.8 Kockázatkezelési mechanizmusok

A Társaság munkavállalókat nem, vagy csak minimális számban kíván foglalkoztatni és tevékenységéhez generálkivitelezőket, alvállalkozókat kíván igénybe venni, ezért nagy létszámú munkaszervezet kialakítására a Társaságnál nem kerül sor. A kis létszámú munkaszervezet jellemzőjeként az információk koncentrálódnak a döntéshozóknál, vagyis azok a személyek, akik döntési kompetenciákkal rendelkeznek, gyorsan értesülnek a lehetséges vagy már beállt kockázatokról. Mivel nem kell sok lépcsős belső jóváhagyási folyamatokon végig menni, ezáltal hatékonyabban és célzottabban van lehetőségük a döntéshozóknak kezelni a felmerült kockázatokat.

A Társaság operatív működéséért az igazgatóság mindenkori önálló cégjegyzési joggal rendelkező tagja (igazgatóság elnöke) a felelős. Ebből kifolyólag a Társaság működése során jelentkező kockázatokról ezen igazgatósági tag értesül elsőként és a kockázat mértékétől függően az alábbi döntések születhetnek:

(i) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag a Társaság mindenkori létesítő okiratában és/vagy az igazgatósági ügyrendben lefektetett jogköre szerint egyedül jogosult intézkedni a kockázatok elhárítása és mérséklése tárgyában; vagy

(ii) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag összehívja az igazgatóság ülését az igazgatóság ügyrendjében foglaltak szerint, ahol az igazgatóság határozatot hoz a kockázat mérséklése, elhárítása érdekében szükséges lépésekről és kijelöli a tagok közül a végrehajtásért felelős igazgatósági tago(ka)t; vagy

(iii) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag kezdeményezi a legfőbb szerv összehívását, hogy a felmerült kockázat mérséklése, elhárítása tárgyában részvényesi döntés szülessen.

5 A TÁRSASÁG CÉGCSOPORTJÁNAK TAGJAI:

Leányvállalatok és társult vállalkozások, egyéb részesedés	Tevékenység	2023.évi tulajdoni hányad	2024.évi tulajdoni hányad
SunDell Estate Nyrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	46,46%	46,89%
Gaudetti Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	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	100,00%	100,00%
Copa Carpa Kft.	Épületépítési projekt szervezése	50,00%	50,00%
Meqhlyn Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	40,91%	40,91%
PIANDOS Kft.	Épületépítési projekt szervezése	66,67%	66,67%
PhoenArchitekt Kft.	Építészmérnöki tevékenység	19,00%	19,00%
Ducharlie Estate Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	0,00%	100,00%
Dudolta Estate Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	0,00%	100,00%

A fenti táblázatban lévő arányok csak a GOPD Nyrt. közvetlen részesedéseit mutatják.

5.1 Leányvállalatok:

5.1.1 SunDell Estate Nyrt.

A SunDell Estate Nyrt. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; cégjegyzékszáma: 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 Projekttársaságokon (SZIP) keresztül vitelez ki. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 671.396 darab közvetlen, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft.-n keresztül 125.000 darab, a Meqhlyn Kft.-n keresztül 113.638 darab HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 63,55%-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.; cégjegyzékszáma: 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 Santa Cruz Invest Kft.

A Santa Cruz Invest Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszáma: 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%.

5.1.4 L.B Hungarchitect Kft.

Az L.B Hungarchitect Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszáma: 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.

5.1.5 Copa Carpa Kft.

A Copa Carpa Kft. (székhelye: 1065 Budapest, Hajós utca 29.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-289231) 2016. október 28. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. A Társaság 2022-ben, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50% a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül, amelyet 2020 január 24. napján szerzett meg. A Társaság a társaságban 2023 decemberében (közvetlen) 50% részesedést szerzett, így összességében 100% részesedést birtokol.

5.1.6 PIANDOS Kft.

A PIANDOS Kft (székhelye: 1037 Budapest, Bóbita u.2.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-394663) 2021. december 16. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 66,67%, amelyet 2023. december 14-én szerzett meg.

5.1.7 Meqhlyn Kft.

A Meqhlyn Kft. (székhelye: 1064 Budapest, Vörösmarty utca 77.; cégjegyzékszáma: 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 Társaság a társaságban 2023 decemberében (közvetlen) 40,91% részesedést szerzett, így összességében 90,91% részesedést birtokol.

5.1.8 Dudolta Estate Kft.

A Dudolta Estate Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-436760) 2024. október 28. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságot 3.000.000, - forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.1.9 Ducharlie Estate Kft.

A Ducharlie Estate Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09- 436759) 2024. november 8. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő

tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságot 3.000.000, - forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.2 Egyéb részesedés:

5.2.1 PhoenArchitekt Kft.

A PhoenArchitekt Kft. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-207289) 2015. június 5. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége építészmérnöki tevékenység. A Társaság, a társaságban 49% (közvetett) anyavállalati részesedést szerzett a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül 2020 június 4. napján. 2023.06.30-án a Gaudetti Ingatlan Kft. a meglévő 49%-os részesedéséből 30%-ot értékesített egy magánszemély részére, így 2023. I. félévének végére a Társaság (közvetett) anyavállalati részesedése 19%-ra csökkent, ennélfogva a 2024. üzleti évben egyéb részesedésként kerül bemutatásra és nem társult vállalkozásként.

6 2024-BAN TÖRTÉNT LÉNYEGES VÁLTOZÁSOK

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

- 2024. január 18-án ifj. Piukovics Gábor igazgatósági elnök ajándékozással 2.867.750 db, Piukovics István igazgatósági tag ajándékozással 2.193.250 db törzsrészvényt bocsátott idősebb Piukovics Gábor részére.
    - Ezzel ifj. Piukovics Gábor Kibocsátóban gyakorolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 14,06%-ró 2,11%-ra, Piukovics Istváné 14,06%-ról 4,92%-ra csökkent, idősebb Piukovics Gáboré pedig egyidejűleg 36,20%-ról 57,29%-ra növekedett.
    - A tőzsdén kívüli ügyletként kötött ajándékozási szerződést 2024. február 15-én felbontották.
- A GOPD 2024. október 18-án adott tájékoztatást, hogy a Scope Ratings GMBH hitelminősítő a korábban megállapított "B" hitelminősítést "B-"-ra módosította (GOPD esetén negatív kilátás fenntartása mellett), a Kötvények kapcsán pedig megerősítette a korábban megállapított "B+" hitelminősítést.
- A GOPD 2024. október 25-én adott tájékoztatást, hogy 3-3 millió forintos törzstőkével megalapítja a következő leánycégeket: Dualpha Estate Kft., Dubravo Estate Kft., Ducharlie Estate Kft., Dudolta Estate Kft. A leányvállalatok cégbírósági bejegyzése megtörtént.
- A GOPD igazgatósága 2024. november 5-én jóváhagyta legfeljebb 15 000 darab, SunDell által kibocsátott részvény értékesítését (a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott összes részvény 1,05%-a).
- A GOPD 2024. december 18-án adott tájékoztatást, hogy a Magyar Nemzeti Bank elrendelte az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap elnevezésű, zártkörű, zárt végű befektetési alap nyilvántartásba történő bejegyzését. A Társaság a jegyzési időszak során, az Alap által forgalomba hozni tervezett 28.571.428.571 Ft össznévértékű befektetési jegyek közül összesen 8.571.428.571 Ft össznévértékű befektetési jegy átvételére vállalt kötelezettséget. Az Alap célja, hogy a befektetési tevékenysége keretében olyan magyarországi székhelyű, Magyarországon működő, korlátolt felelősségű társaság vagy részvénytársaság formájában

működő gazdasági társaságokban hajtson végre befektetéseket (ideértve az akvizíciót is), amelyek célja fejlesztési célú lakóingatlan vásárlás és lakóingatlan beruházás, fejlesztés, bérbeadás és üzemeltetés, valamint értékesítés finanszírozása. Az Alap kezelője a Polaris Equity Magántőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

- A GOPD értékesítette a Dualpha Estate Korlátolt Felelősségű Társaság és a Dubravo Estate Korlátolt Felelősségű Társaság törzstőkéjének 100%-át kitevő törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

7 FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

- A GOPD 2025. január 8-án adott tájékoztatást, hogy értékesítette Dualpha Estate Kft. és Dubravo Estate Kft. leányvállalatai törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészét.
- A GOPD 2025. január 15-én adott tájékoztatást, hogy Duecho Estate Kft., Dufoxtrot Estate Kft., Dugolf Estate Kft. és Duhotel Estate Kft. néven négy leányvállalat alapításáról határozott. A leányvállalatok cégbírósági bejegyzése megtörtént.
- Piukovics Gábor igazgatósági elnök a 2025. január 28. napján megkötött ajándékozási szerződéssel 2.867.750 db törzsrészvényt elajándékozott; Piukovics István igazgatósági tag a 2025. január 28. napján megkötött ajándékozási szerződésekkel összesen 2.924.250 db részvényt elajándékozott.
    - Ezek alapján a GOPD-ben ifjabb Piukovics Gábor birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 14,06%-ról 2,11%-ra csökkent, Piukovics István szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 14,06%-ról 1,88%-ra csökkent. Idősebb Piukovics Gábor birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 36,20%-ról 57,29%-ra nőtt.
- A GOPD 2025. január 31-én adott tájékoztatást, hogy értékesítette Ducharlie Estate Kft. és Dudolta Estate Kft. leányvállalatai törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészét.
- A GOPD 2025. február 13-án adott tájékoztatást, hogy értékesítette Duecho Estate Kft. leányvállalata törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészét.
- Ifjabb Piukovics Gábor igazgatósági elnök és Piukovics István igazgatósági tag 2025. február 18-án lemondott igazgatósági tagi tisztségéről azzal, hogy a lemondás a kibocsátó soron következő közgyűlésének napján, de legkésőbb a lemondástól számított 60. napon válik hatályossá.
- A Társaság 2025. március 26-án rendkívüli közgyűlést tartott, mely során döntött a Társaság alapszabályának igazgatóságról szóló fejezetének módosításáról, az új igazgatósági tagok megválasztásáról, díjazásuk megállapításáról, illetve új igazgatósági elnök megválasztásáról.
- A GOPD 2025. március 27-én tájékoztatást adott ki 4 új leánycég alapításáráról határozott: Duindia Estate Kft., Dujuliet Estate Kft., Dukilo Estate Kft. és Dulyma Estate Kft. A leányvállalatok cégbírósági bejegyzése megtörtént.

8 A TÁRSASÁG 2024. 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. Emellett a GOPD Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét a SunDell és SZIP leányvállalatai végzik.

8.2 2024-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	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Értékesítés nettó árbevétele	21 178	26 013
Adózott eredmény	3 724 783	-1 138 019
Mérlegfőösszeg	23 748 623	25 430 221
Saját tőke	14 500 439	15 054 401
Befektetett pénzügyi eszközök	20 893 057	20 493 903
Eladósodottság (Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	35%	28%
Likviditási ráta (Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek)	370%	160%
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke/ Befektetett eszközök)	69%	73%

Készült: Budapest, 2025.04.09.

_____
Piukovics Gábor
igazgatóság elnöke