

GOPD Nyrt.

EGYEDI ÜZLETI JELENTÉS

2023. 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.....	9
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
5.2	Társult vállalkozások:.....	12
5.2.1	PhoenArchitekt Kft.	12
6	2023-ban történt lényeges változások	13

7	Fordulónap utáni események.....	13
8	A Társaság 2023. évi eredményének értékelése és kilátásai	14
8.1	Stratégia, jövőbeli kilátások.....	14
8.2	2023-es pénzügyi helyzet rövid bemutatása.....	14

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 2023. pénzügyi évre vonatkozó egyedi üzleti jelentését, valamint a 2023. pénzügyi évre vonatkozó pénzügyi kimutatásait (a továbbiakban együtt „**Éves Jelentés**”). A Társaság Éves Üzleti Jelentése és az Éves pénzügyi kimutatásai a PM Rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

1 CÉGINFORMÁCIÓK A TÁRSASÁGRÓL

A Társaság cégneve	GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság rövidített cégneve	GOPD Nyrt.
A Társaság székhelye	1148 Budapest, Fogarasi út 3., Magyarország
A Társaság honlapja	www.gopd.hu
A Társaság cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám	Budapest Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, 01-10-049841
A Társaság bejegyzésének időpontja:	2018. június 28.
A Társaság adószáma:	26362014-2-42
A Társaság tevékenységnek időtartama	határozatlan
A Társaság jogi formája	nyilvánosan működő részvénytársaság
Irányadó jog	magyar
A Társaság fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti év	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	A Társaság a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit a www.gopd.hu című honlapján, a BÉT www.bet.hu című honlapján és az MNB által üzemeltetett www.kozzetetelek.mnb.hu című honlapon jelenteti meg.

2 TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE

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

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

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

2.1 Egyéb kiegészítések

2.1.1 Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

A Társaság előremutatóan gondolkodik és működik a munkavállalók egyenlő bánásmódjára és szakmai különbözőségére törekedve, minden jellegű diszkriminációt elutasít. Ezzel együtt – mivel 2023-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 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 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.

Az alaptőkében a 2023. évben változás nem történt.

Tulajdonosi szerkezet:

	2022.12.31.	2023.12.31.
Piukovics Gábor (ifj.)	16,76%	13,50%
Piukovics Gábor (id.)	0,00%	34,75%
Schweidel Investment Kft.	11,32%	11,32%
Uzsoki András	5,20%	7,17%
Piukovics Domonkos	16,76%	0,03%
Piukovics András	16,76%	0,29%
Piukovics István	16,76%	13,50%
Santa Cruz Invest Kft.	4,00%	4,00%
Közkezhányad	12,44%	15,44%
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 2023. 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 munkavállalótól felvilágosítást kérhet, a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthesz, 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, 2023. 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 beszámoló elfogadásáról, az osztalékfizetéséről. Emellett a közgyűlés

hatáskörébe tartozik például, de nem kizárólag az alaptőkéhez kapcsolódó döntések, Igazgatósági és Felügyelőbizottsági tagok megválasztása és visszahívása, könyvvizsgáló megválasztása és visszahívása, Alapszabály módosítása.

4 KOCKÁZATOK

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

4.1 Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok

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

4.2 Kereslet változása

A 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 MNB 2023 novemberében kiadott lakáspiaci jelentése alapján az előző negyedévhez viszonyítva 10%-kal emelkedett a tranzakciók száma 2023 harmadik negyedévében (az azonos mutató éves szinten 11%-os csökkenést mutatott). A lakáshitelek kamatcsökkenésének kezdete, az azokkal szembeni pozitívabb várakozások a 2024-es évre, illetve a 2024-ben bevezetett CSOK Plusz program pozitív hatással lehet a keresletre. 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 forintot keretösszeggel rendelkezett, amely keretet 2022. április 5-én 100 milliárd forinttal bővítette az MNB, a keret kimerülése utánra hosszú távú célkitűzésként jelölte meg az energiahatékony új lakásokra való átmenetet. Ha a jövőben a vevők számára kedvező finanszírozási forrást nehéz elérni, potenciálisan csökkenhet a kereslet a Társaság által megépített lakások iránt.

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

4.5 Lakásárak alakulása

A korábbi években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető: 2021 negyedik negyedévében az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára 14 %-kal haladta meg a 2020-as év azonos időszakai értéket az ELTINGA lakáspiaci elemző társaság szerint, míg ez a növekedés 2022. első félévében 16%-os volt. Az MNB 2022 novemberében adott ki lakáspiaci jelentést, mely szerint 2022 második negyedévében a 2021-es év azonos időszakához képest 24,8%-kal nőttek a lakásárak. Ez a növekedés 2022 harmadik negyedévében jelentősen csökkent, reálértelemben éves 1,7%-ra. Az éves szintű csökkenés 2023 harmadik negyedévében 12%-os volt reálértelemben az MNB 2023 novemberi jelentése alapján. Ugyan a jelentés szerint a lakásárak nominális növekedése lesz jellemző a közeljövőben, nem zárható ki a lakásárakban bekövetkező stagnálás vagy csökkenés, amely a növekvő építőipari költségek mellett, hátrányos hatással lehet a Társaság eredményességére.

4.6 Építési költségek emelkedése

A jelenlegi magas építési költségek esetleges további emelkedése - kiemelt tekintettel a 2022-2023-as 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. Mivel a kibocsátott GOPD 2031/A kötvény fix kamatozású, így a Társaság nincs kitéve jelentős kamatláb-kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A következő, 2024-es évben a GOPD 2031/A kötvény után 272,25 mFt kamatot kell fizetnie a Társaságnak, ez nem okoz likviditási gondot. A Társaságnak korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. A Társaság fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

4.8 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 koncentrálnak a döntéshozóknál, vagyis azok a személyek, akik

döntési kompetenciákkal rendelkeznek, gyorsan értesülnek a lehetséges vagy már beállt kockázatokról. Mivel nem kell sok lépcsős belső jóváhagyási folyamatokon végig menni, ezáltal hatékonyabban és célzottabban van lehetőségük a döntéshozóknak kezelni a felmerült kockázatokat.

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

- (i) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag a Társaság mindenkor létesítő okiratában és/vagy az igazgatósági ügyrendben lefektetett jogköre szerint egyedül jogosult intézkedni a kockázatok elhárítása és mérséklése tárgyában; vagy
- (ii) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag összehívja az igazgatóság ülését az igazgatóság ügyrendjében foglaltak szerint, ahol az igazgatóság határozatot hoz a kockázat mérséklése, elhárítása érdekében szükséges lépésekről és kijelöli a tagok közül a végrehajtásért felelős igazgatósági tago(ka)t; vagy
- (iii) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag kezdeményezi a legfőbb szerv összehívását, hogy a felmerült kockázat mérséklése, elhárítása tárgyában részvényesi döntés szülessen.

5 A TÁRSASÁG CÉGCSOPORTJÁNAK TAGJAI:

Leányvállalatok és társult vállalkozások, egyéb részesedés	Tevékenység	2022.évi részesedés	2023.évi részesedés
SunDell Estate Nyrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	54,8%	63,13%
Gaudetti Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	100%	100%
Santa Cruz Invest Kft	Lakó- és nem lakóépület építése	100%	100%
L.B Hungarchitect Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100%	100%
Copa Carpa Kft.	Épületépítési projekt szervezése	50%	100%
Meqhlyn Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	50%	90,91%
PIANDOS Kft.	Épületépítési projekt szervezése	0%	66,67%
PhoenArchitekt Kft.	Építészmérnöki tevékenység	49%	19%
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Vagyonkezelés	100%	0%

A Társaság az Oregon 21 Ingatlan Kft 100%-os üzletrésztét értékesítette a 2023-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 vitelezi ki. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 665.353 darab közvetlen, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft.-n keresztül 125.000 darab, a Meqhlyn Kft.-n keresztül 113.636 darab HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 63,13%-os tulajdonrész testesít meg. A Társaság 2021. december 21-én szerezte meg a kontrollt a SunDell, illetve egyúttal annak leányvállalatai felett.

5.1.2 Gaudetti Ingatlan Kft.

A Gaudetti Ingatlan Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09- 350 539) 2019. december 2. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.1.3 Santa Cruz Invest Kft.

A Santa Cruz Invest Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350 459) 2019. november 19. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége lakó- és nem lakóépület építése. A Társaság, a társaságot 3.000.000, - forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.1.4 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.

5.1.5 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 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 (Székhely: 1037 Budapest, Bóbita u.2.; cégjegyzékszám: 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.; 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 Társaság a társaságban 2023. decemberében (közvetlen) 40,91% részesedést szerzett, így összességében 90,91% részesedést birtokol.

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. 2023 június 30. napján Gaudetti Ingatlan Kft részesedése 19%-ra csökkent, ezért átsorolásra került az egyéb tartós részesedések közé.

6 2023-BAN TÖRTÉNT LÉNYEGES VÁLTOZÁSOK

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

- A Társaság 2023. január 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 a 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 lejáráó diszkont kötvényt.
- A Társaság, mint vevő 2023. május 24-én üzletrész-adásvételi szerződéseket kötött:
 - o Copa Carpa Kft. törzstőkéjének 50%-ának megszerzésére, a szerződés 2023. december 13.-i teljesülése következtében a GOPD közvetlenül, és Gaudetti Ingatlan Kft. leányvállalatán keresztül közvetve összesen 100%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik a Copa Carpa Kft.-ben.
 - o MEQHLYN Kft. törzstőkéjének 40,91%-ának megszerzésére, a szerződés 2023. december 13.-i teljesülése következtében a GOPD közvetlenül, és Santa Cruz Invest Kft. leányvállalatán keresztül közvetve összesen 90,91%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik a Copa Carpa Kft.-ben.
- A Társaság, mint adós a 2023. október 11-én egy 3.356.500.000 forint összegű kölcsön nyújtásáról szóló kölcsönszerződést kötött az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársasággal mint hitelezővel. A GOPD a kölcsön teljes összegét a Copa Carpa Kft. és a MEQHLYN Kft. 2023. május 24. napján megkötött üzletrészadásvételi szerződésekkel megvásárolt üzletrészei vételárának megfizetésére fordította.
- 2023. október 17-én a Scope Ratings GmbH független hitelminősítő tette közzé, hogy elvégezte a Társaság, illetve a Társaság által a 2021. év negyedik negyedében kibocsátott, az állami tulajdonban lévő Magyar Fejlesztési Bank által a névérték 80%-áig garantált kötvények hitelminősítésének felülvizsgálatát. A Scope Ratings GmbH sajtóközleményében megerősítette a Társaság kapcsán korábban megállapított B hitelminősítést (az eddigi stabil kilátást negatívra módosítva), illetve a kötvények kapcsán korábban megállapított B+ hitelminősítést.
- 2023.12.14.-én a Társaság értékesítette az Oregon 21 Ingatlan Kft.-ben lévő 100%-os részesedését.
- 2023. december 18-án a Társaság, mint vevő a 2023. április 25. napján megkötött, majd később módosított üzletrészadásvételi szerződés teljesítésével megszerezte a PIANDOS törzstőkéjének 66,67%-át kitevő 2.000.000 forint összegű törzsbetétet megtestesítő üzletrészt. A PIANDOS Kft. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Balatonföldvár, belterület 1555/12 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 8166 m2 alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan.

7 FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

A beszámolás utáni időszakban nem történt a Társaság működésére jelentős hatással lévő esemény.

8 A TÁRSASÁG 2023. ÉVI EREDMÉNYÉNEK ÉRTÉKELÉSE ÉS KILÁTÁSAI

8.1 Stratégia, jövőbeli kilátások

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

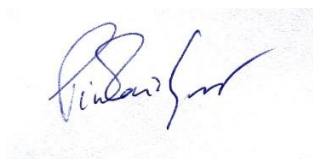
A GOPD évente 1-2 ingatlanfejlesztési projekt megkezdését tervezi, az elkészült ingatlanokat SunDell-nek vagy harmadik feleknek értékesítve. A GOPD az Oregon 21 Ingatlan Kft.-n keresztül a Mecset utca ingatlanon a Társaság stratégiájának megfelelően kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet folytatott, majd értékesítette harmadik fél részére. Emellett a GOPD Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét a SunDell és SZIP leányvállalatai végzik.

8.2 2023-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	2022.12.31	2023.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	2 393 423	21 178
Adózott eredmény	1 802 394	3 724 783
Mérlegfőösszeg	23 166 828	23 748 623
Saját tőke	14 702 980	14 500 439
Befektetett pénzügyi eszközök	19 685 720	20 893 057
Eladósodottság (Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	24%	35%
Likviditási ráta (Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek)	115%	370%
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke/ Befektetett eszközök)	75%	69%

Készült: Budapest, 2024. április 08.



Piukovics Gábor
igazgatóság elnöke