

GOPD NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

2024. I. féléves üzleti tevékenységről

Tartalom

1	Céginformációk a Társaságról	4
2	Társaság tevékenysége	5
2.1	Egyéb kiegészítések	5
2.1.1	Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika	5
2.1.2	Környezetvédelem.....	5
2.1.3	Kutatás és kísérleti fejlesztés.....	5
2.2	Részvényinformációk.....	5
3	Társaságirányítás	6
3.1	Igazgatóság	6
3.2	Felügyelőbizottság.....	7
3.3	Auditbizottság	7
3.4	Közgyűlés	8
4	Kockázatok.....	8
4.1	Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok	8
4.2	Kereslet változása	8
4.3	Szabályozási kockázat.....	9
4.4	Alvállalkozói kockázat.....	9
4.5	Lakásárak alakulása	9
4.6	Építési költségek emelkedése.....	9
4.7	Működési kockázat – SunDell, mint SZIT.....	10
4.8	Pénzügyi kockázatok.....	10
4.9	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
5.2	Egyéb részesedés:.....	12
5.2.1	PhoenArchitekt Kft.	12

GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS – 2024 I. FÉLÉV

6	2024. I. félévében történt lényeges változások	13
7	Közgyűlések	13
8	Fordulónap utáni események.....	13
9	A Társaság 2024. I. féléves tevékenységének értékelése és kilátásai	14
9.1	A 2024-es év első félévének összegzése	14
9.2	Stratégia, jövőbeli kilátások.....	14
9.3	2024. I. féléves pénzügyi helyzet rövid bemutatása	15
10	Felelősségvállaló nyilatkozat	16

GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS – 2024 I. FÉLÉV

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. I. pénzügyi félévére vonatkozó konszolidált üzleti jelentését, valamint a 2024. I. pénzügyi félévére vonatkozó pénzügyi kimutatásait (a továbbiakban együtt „Éves Jelentés”). A Társaság Éves Üzleti Jelentése és az Éves pénzügyi kimutatásai a PM Rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

1 CÉGINFORMÁCIÓK A TÁRSASÁGRÓL

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

2 TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE

A Társaság saját tulajdonú ingatlanok adásvételére és fejlesztésére, ingatlankezelésre, épületépítési projektek szervezésére, lakó- és nem lakó épület építésére, illetve saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadására és üzemeltetésére jött létre. A Társaság a leányvállalatokkal együtt alkotja a Társasági csoportot (továbbiakban „Csoport”).

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

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

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

2.1 Egyéb kiegészítések

2.1.1 Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

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

2.1.2 Környezetvédelem

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

Tulajdonosi szerkezet:

	2023.12.31.	2024.06.30.
Piukovics András	0,29%	0,29%
Piukovics Domonkos	0,03%	0,03%
Piukovics Gábor (ifj.)	13,50%	13,50%
Piukovics István	13,50%	13,50%
Piukovics Gábor (id.)	34,75%	34,75%
Schweidel Investment Kft.	11,32%	11,32%
Uzsoki András	7,17%	7,17%
Santa Cruz Invest Kft.	4,00%	4,00%
Közkezhányad	15,44%	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 2024. június 30-án 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 betekinthez, bankszámláját, főkönyvét, valamint szerződéseit, egyéb dokumentumait megvizsgálhatja.

A Társaság 2022. szeptember 20-án megtartott rendkívüli közgyűlés határozatlan időtartamra a Társaság felügyelőbizottságának független tagjává választotta dr. Mernyei Ákos Pétert, 2023. március 23-án megtartott rendkívüli közgyűlés megállapította, hogy dr. Mernyei Ákos Péter felügyelőbizottsági tagi tisztsége megszűnt. 2024. június 30. napjára 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 Csoportra mind gazdaság, mind iparágspecifikus kockázatok vonatkoznak. A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása elsődlegesen a Csoport igazgatóságának feladata, ezeket szükség esetén felülvizsgálják.

4.1 Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok

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

4.2 Kereslet változása

2024 elején a makrogazdasági fundamentumok javulása miatt rendeződés és élénkülő kereslet volt megfigyelhető a hazai lakáspiacon. Elsősorban a reálbérek újbóli emelkedése, a kedvezőbb hitelkondíciók és az otthonteremtési támogatások hoztak kereslet oldali emelkedést az év első felében. 2024 első negyedévében országosan 30%-kal haladta meg az adásvételek száma az elmúlt év azonos időszakához mért számot. A lakáspiaci forgalom növekedését a lakáshitelezés élénkülése is kísérte, a 2024 első két hónapjában megkötött lakáshitelszerződések volumene az egy évvel korábbi szint több mint duplájára emelkedett. Az infláció enyhülésével javuló gazdasági kilátások, csökkenő hitelkamatok és a megújult otthonteremtési támogatások is érdemi szerepet játszottak a hitelkereslet élénkülésében. Utóbbi az átlagos hitelösszegek megugrásához is hozzájárult, ugyanis az első negyedévben megkötött CSOK Plusz hitelek átlagos szerződéses összege érdemben meghaladta a támogatás kiszűrésével a használt lakásokra felvett hitelek átlagos összegét.

A fővárosi újlakás piac 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 összehasonlításban.

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 Csoport által megépített lakások iránt.

4.3 Szabályozási kockázat

Lakóingatlanok építése az illetékes megyei kormányhivatal építésügyi hatósága által kiadott építési- és használatbavételi engedélyhez kötött. Az engedélyezési eljárás elhúzódása, az engedélyezést érintő valamely jogszabály módosulása, illetve valamely előírt feltételnek csak jelentős többletköltséggel történő teljesítése kihat a Csoport eredményességére.

4.4 Alvállalkozói kockázat

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

4.5 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 időszaki 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 negyedévben jelentősen csökkent, reálértelemben éves 1,7%-ra. Az éves szintű csökkenés 2023 harmadik negyedévben negyedévében 12%-os volt reálértelemben az MNB 2023 novemberi jelentése alapján. Az ingatlanközvetítői tranzakciókon számolt előzetes MNB-lakásárindex alapján 2024 első negyedévében országosan 7,2 százalékra, Budapesten 6,1 százalékra gyorsulhatott az éves lakásár-növekedés. Budapesten a szabad lakások 23 százalékát árazták át az év első felében, 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.

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 Csoport 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 Működési kockázat – SunDell, mint SZIT

A Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságról szóló (továbbiakban „SZIT”) törvény szerinti feltételek: A SunDell SZIT-ként kíván működni, amely forma kedvezményes adózási elbírálásban részesül. A SunDell 2020.07.31-i forduló nappal kérte a nyilvántartásba vételét a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál, és ez a 2020.09.24-én kelt értesítés szerint 2020.07.31. hatállyal meg is történt. A 2023.12.31-es pénzügyi kimutatásokban a SZIT kritériumoknak a SunDell megfelel.

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, illetve a GOPD által 2023-ban felvett hosszú lejáratú hitel az MFB-től. Mivel a kibocsátott kötvények, illetve a hitel fix kamatozásúak, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatláb-kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A 2024-es évben a GOPD 2031/A kötvény után 272,283 mFt, a hitel után 204,747 mFt kamatot, valamint 559,417 mFt tőketörlesztést, a két SunDell kötvény után összesen 558,25 mFt kamatot szükséges fizetni, mely kamatfizetési napok többsége a második félévre esik ez nem okoz likviditási gondot a Csoportnak. A Csoportnak korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. A költségek esetén a devizás tételek aránya kevesebb mint 1%. A Csoport fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

4.9 Kockázatkezelési mechanizmusok

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

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

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

5 A TÁRSASÁG CÉGCSOPORTJÁNAK TAGJAI:

Leányvállalatok, társult és közös vezetésű vállalkozások, valamint egyéb részesedések	Tevékenység	2023.12.31-i tulajdoni hányad	2024.06.30-i tulajdoni hányad
SunDell Estate Nyrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása	75,27%	75,17%
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	100,00%	100,00%
Meqhlyn Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	90,91%	90,91%
Piandos Kft.	Épületépítési projekt szervezése	66,67%	66,67%
PhoenArchitekt Kft.	Építészmérnöki tevékenység	19,00%	19,00%

5.1 Leányvállalatok:

5.1.1 SunDell Estate Nyrt.

A SunDell Estate Nyrt. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-140036) 2018. december 31. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A SunDell Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként (SZIT) működik, fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása, melyet leányvállalatain keresztül: Szabályozott Ingatlanbefektetési Projektársaságokon (SZIP) keresztül vitelez ki. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 665.353 darab közvetlen, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft.-n keresztül 125.500 darab, valamint a Meqhlyn Kft.-n keresztül 113.638 db, HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 63,13%-os tulajdonrésztestesít meg (a fenti táblázatban feltüntetett 75,17% a valós ellenőrző befolyás tekintettel arra, hogy a GOPD Nyrt. és az MFB Invest Zrt. között kötött befektetési és szindikátusi megállapodás alapján a GOPD Nyrt. szempontjából az MFB Invest Zrt., valamint az MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap részesedése nem minősül ellenőrző részesedésnek.). 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- 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 Egyéb részesedés:

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 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 2023. üzleti és a 2024. üzleti évben is egyéb részesedésként kerül bemutatásra és nem társult vállalkozásként.

6 2024. I. FÉLÉVÉBEN TÖRTÉNT LÉNYEGES VÁLTOZÁSOK

A GOPD Nyrt. ingatlanok kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet folytat, illetve holdingtársaság szerepét tölti be. Az ingatlanfejlesztési alapvető üzleti tevékenységhez kapcsolódó 2024. I. féléves lényeges események jelentős része a SunDell-hez kapcsolódik.

- 2024. január 18-án ifj. Piukovics Gábor igazgatósági elnök ajándékozással 2.867.750 db, Piukovics István igazgatósági tag ajándékozással 2.193.250 db törzsrészcsemetét bocsátott idősebb Piukovics Gábor részére.
 - Ezzel ifj. Piukovics Gábor kibocsátóban gyakorolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 14,06%-ról 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 SunDell 2024. április 30-án adott tájékoztatást, hogy Nagy Attila igazgatósági tag aznapi hatállyal lemondott ezen tisztségéről és projektvezetőként folytatta munkáját.
- A SunDell 2024. június 26-án üzletrész- és követelés-adásvételi előszerződést kötött az Alhambra 36 Invest Kft. 100%-os üzletrészesének, valamint az Alhambrával szemben fennálló valamennyi követelése értékesítésének tárgyában. A végleges adásvételi szerződés megkötésekor az Alhambra 1/1 arányú tulajdonát fogja képezni a Budapest, XIII. kerület 27508 helyrajzi számon nyilvántartott, Hajdú utca 9. alatt található, összesen 2.499 m² területű ingatlan.

7 KÖZGYŰLÉSEK

Dátum	Tárgy
2024.04.29	2023.évi egyedi beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; 2023.évi konszolidált beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; 2023. évi üzleti évre vonatkozó független könyvvizsgálói jelentés elfogadása; Döntés a szabad eredménytartalék felosztásáról; Döntés vezető tisztségviselők részére megadható felmentvény tárgyában; 2023. évi felelős társaságirányítási jelentés és javadalmazási jelentés elfogadása; Új könyvvizsgáló megválasztása, díjazás megállapítása, erre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása

8 FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

- A SunDell 2024. július 9-én nyilvánosságra hozta a zöld pénzügyi bizottság által elfogadott, 2021. júliusában kibocsátott zöld kötvényekhez kapcsolódó allokációs és környezeti hatás jelentést.
- A SunDell 2024. július 10-én adott tájékoztatást (egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságok formájában) három leányvállalat alapításáról:

- Dob Estate Korlátolt Felelősségű Társaság (saját tulajdonú ingatlan adásvétele)
- Fogarasi Estate Korlátolt Felelősségű Társaság (Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése)
- Zsigárd Estate Korlátolt Felelősségű Társaság (saját tulajdonú ingatlan adásvétele)
- A SunDell 2024. július 31-én megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette a Niobarbara Invest Korlátolt Felelősségű Társaság 100%-os üzletrészét.
- A SunDell 2024. augusztus 1-én adott tájékoztatást, hogy az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság Kibocsátónál betöltött igazgatósági tagi tisztségéhez kapcsolódó feladatok MFB Invest Zrt. nevében történő ellátására aznapi hatállyal Katona Bence Gergely helyett Hradzski Lászlót jelölte ki.

9 A TÁRSASÁG 2024. I. FÉLÉVES TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE ÉS KILÁTÁSAI

9.1 A 2024-es év első félévének összegzése

A Csoport a 2023-es év eredményeire építve folytatta tovább a célok megvalósítását. A Csoport eredményesnek tekinti az elmúlt időszakot, amellett, hogy az üzleti környezetet több tényező is bizonytalanabbá tette: úgy, mint az ukrán-orosz konfliktus okozta makrogazdasági hatások, az emelkedő inflációs és alapkamati környezet vagy a szabályozói környezet gyors alakulása (pl.: ÁFA kérdéskör). A SunDell részéről 2024. I. félévében folytatódtak a Paskal Garden „B” és „C” épületeinek lakásátadásai, illetve megindultak a Paskal Rose II, Hun utca és az Erzsébet királyné útja projekt értékesítései, az építkezések előrehaladása mellett. Mindezek mellett, befejeződött a Körönd és a Hárshegy Resort építkezése az év első felében.

A Társaságnak peres ügye nincs folyamatban.

9.2 Stratégia, jövőbeli kilátások

A Társaság fő profilja az ingatlanfejlesztés: budapesti vagy Budapest agglomerációjához tartozó lakóparkok építtetése a teljes folyamatban történő aktív részvétellel. A befektetési fókusz elsősorban 100-200 lakásos pesti lakóparkok vagy ennél kisebb, de prémium kivitelezésű lakások. A Csoport célja emellett a bérbeadási portfólió bővítése, mind saját építésű lakások bérbeadásával, mind kész ingatlanok vásárlásával. A telekfejlesztés a holdingtársaság projektcég leányvállalatain keresztül történik. A Társaság a tevékenységeit a csoport tagjain és saját akvizícióin keresztül végezte.

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

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

A GOPD-n, illetve a SunDell-en kívüli leányvállalatokon keresztül az elkövetkező években évente 1-2 ingatlanfejlesztési projekt megkezdését tervezi, az elkészült ingatlanokat SunDell-nek vagy harmadik feleknek értékesítve. A Társaság 2021-ben kötött adásvételi szerződést a Budakeszi út telekre, a telekfejlesztési munkálatok 2022 I. félévében megkezdődtek, az ingatlan értékesítésre került 2022 II. félévében a SunDell számára, aki tovább folytatja a fejlesztést és saját használatra irodát alakít ki a

műemlék épületben. A Grado Estate Zrt. leányvállalaton keresztül a kivitelezési munkálatok 2022-ben újraindultak a Budapest, 30319 hrsz. alatt elhelyezkedő ingatlanon, a leányvállalattal együtt a projektet a SunDell 2022 II. félévében vásárolta meg. A GOPD az Oregon 21 Ingatlan Kft.-n keresztül a Mecset utca ingatlanon a Csoport stratégiájának megfelelően kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet folytatott, majd értékesítette harmadik fél részére. Emellett a Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét a SunDell és SZIP leányvállalatai végzik.

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

9.3 2024. I. féléves 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	2023.06.30	2024.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	6 850 400	5 819 451
Egyéb bevételek	140 201	39 803
Adózott eredmény	-1 310 438	-2 977 409
Adat/mutató megnevezése	2023.12.31	2024.06.30
Mérlegfőösszeg	61 298 052	60 699 397
Saját tőke	18 101 138	14 291 104
Ingatlan vagyon (Befektetési célú ingatlanok+ Készletek+ Budakeszi út 65-67. villa épület)	49 093 014	48 933 592
Eladósodottság (Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	53%	61%

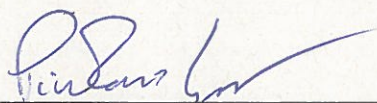
10 FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

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

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Társaság legjobb tudása szerint elkészített a féléves konszolidált 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.
- A konszolidált féléves beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta, könyvvizsgáló által auditálásra nem került.

Budapest, 2024. szeptember 30.

GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság



Piukovics Gábor
igazgatóság elnöke