

GOPD NYRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES ÜZLETI JELENTÉS

2023. 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.....	8
4.4	Alvállalkozói kockázat.....	9
4.5	Lakásárak alakulása	9
4.6	Építési költségek emelkedése.....	9
4.7	Működési kockázat – SunDell, mint SZIT.....	9
4.8	Pénzügyi kockázatok.....	9
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	Oregon 21 Ingatlan Kft.	11
5.1.4	Santa Cruz Invest Kft.....	12
5.1.5	L.B Hungarchitect Kft.....	12
5.1.6	Copa Carpa Kft.....	12
5.2	Közös vezetőségű vállalkozások:	12
5.2.1	Meqhlyn Kft.	12
6	2023 I. félévében történt lényeges változások	12

GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS – 2023 I. FÉLÉV

7	Közgyűlések	13
8	Fordulónap utáni események.....	13
9	A Társaság 2023-as év I. féléves tevékenységének értékelése és kilátásai.....	14
9.1	A 2023-as év I. félévének összegzése	14
9.2	Stratégia, jövőbeli kilátások.....	14
9.3	2023 I. féléves pénzügyi helyzet rövid bemutatása	15
10	Felelősségvállaló nyilatkozat	16

GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS – 2023 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 2022. pénzügyi évre vonatkozó konszolidált üzleti jelentését, valamint a 2023. pénzügyi I. félévére vonatkozó pénzügyi kimutatásait (a továbbiakban együtt „Éves Jelentés”). A Társaság Féléves Üzleti Jelentése és a Féléves pénzügyi kimutatásai a PM Rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készültek.

1 CÉGINFORMÁCIÓK A TÁRSASÁGRÓL

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

2 TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE

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

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

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

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

2.1 Egyéb kiegészítések

2.1.1 Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

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

2.1.2 Környezetvédelem

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

2.1.3 Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság semmilyen jellegű kutatás és kísérleti fejlesztéshez kapcsolódó tevékenységet nem végez.

2.2 Részvényinformációk

A Társaság alaptőkéje 2020.12.31-én 21.000.000,- Ft volt, mely 210.000 db 100 Ft névértékű azonos jogokat biztosító névre szóló törzsrészvényekből állt, 2021.05.07-én 4.000.000 db, darabonként 1 Ft névértékű és 521 Ft kibocsátási értékű részvényt bocsátott ki a Társaság, az 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 2022.évben, és 2023 I. félévében változás nem történt.

Tulajdonosi szerkezet:

Név	2022.12.31.	2023.06.30.
Piukovics Gábor	16,76%	16,76%
Piukovics András	16,76%	16,76%
Piukovics István	16,76%	16,76%
Piukovics Domonkos	16,76%	16,76%
Uzsoki András	5,20%	5,20%
Schweidel Investment Kft.	11,32%	11,32%
Santa Cruz Invest Kft.	4,00%	4,00%
Közkézhányad	12,44%	12,44%
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. 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 munkavállalóitól 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. 2023. 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 alaptörvényhez kapcsolódó döntések, Igazgatósági és Felügyelőbizottsági tagok megválasztása és visszahívása, könyvvizsgáló megválasztása és visszahívása, Alapszabály módosítása.

4 KOCKÁZATOK

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

4.1 Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok

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

4.2 Kereslet változása

A szabad lakások kínálatának jelentős csökkenését eredményezte az elmúlt időszak jelentős lakáseladási száma a kínálat növekedéséhez mérten, emellett a lakások 78%-a esetében nőtt a kínálati ár 2022 második negyedévében az ELTINGA lakáspiaci elemző társaság szerint. Az Otthon Centrum Újlakáspiaci Körkép elnevezésű 2022 októberben kiadott újlakáspiaci elemzése szerint 2022 harmadik negyedévében is folytatódott az újlakás kínálat csökkenése 15,6%-kal kevesebb projekt van megvalósítás alatt a 2021-es év azonos időszakához képest. Az NHP Zöld Otthon Program 2021 második félévében és 2022 első félévében támogatta a növekvő keresletet. A Csoport számos projektje energiahatékony lakóépületek fejlesztésére irányul, így megfelel a Magyar Nemzeti Bank által kezdeményezett és támogatott NHP Zöld Otthon Program követelményrendszerének, mely segítségével a vevők kedvezményesen (évi 2,5%-os kamattal) juthattak finanszírozáshoz lakásvárláshoz. A keret kimerült, azonban az MNB 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 negyedében 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 által 2023 május hónapjában kiadott lakáspiaci jelentés szerint Budapesten a lakásárak 2022 harmadik negyedében 2,0%-kal növekedtek, azonban 2022 negyedik negyedében 1,1%-kal csökkentek, bázisként a megelőző negyedévet tekintve. Országosan a megelőző negyedévhez képest 2022 harmadik negyedében 1,6%-kal, míg 2022 negyedik negyedében 1,1%-kal csökkentek a lakására, beleértve új és használt lakásokat. A trend módosulását a harmadik negyedévben emellett a csökkenő tranzakciószám is mutatta, a lakáspiaci adásvételek száma az MNB jelentése szerint éves szinten 22,6 %-kal csökkent, míg Budapesten az éves szintű csökkenés 2022 negyedik negyedében 52%-os volt. 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 jelenlegi 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 2022.12.31-es pénzügyi kimutatásokban a SZIT kritériumoknak a SunDell megfelelt.

4.8 Pénzügyi kockázatok

A Csoport hosszú lejáratú kötelezettségei között található a kibocsátott, GOPD 2031/A, SUNDELL 2030/A, és SUNDELL 2031/A az MNB által indított Növekedési Kötvényprogram (NKP) kötvényprogram keretében kibocsátott kötvények. Mivel a kibocsátott kötvények fix kamatozásúak, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatláb kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A 2023-as évben a GOPD

2031/A kötvény után 272,25 mFt, a két SunDell kötvény után összesen 558,25 mFt kamatot szükséges fizetni, mely kamatfizetési napok a második félévre esnek, ez nem okoz likviditási gondot a Csoportnak. A Csoportnak korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. A költségek esetén a devizás tételek aránya kevesebb mint 1%. A Csoport fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

4.9 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	Tevékenység	2022.12.31-i tulajdoni hányad	2023.06.30-i tulajdoni hányad
SunDell Estate Nyrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása	60,33%	60,33%
Gaudetti Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	100,00%	100,00%
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Vagyonkezelés	100,00%	100,00%
Santa Cruz Invest Kft.	Lakó- és nem lakóépület építése	100,00%	100,00%
L.B Hungarchitect Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Copa Carpa Kft.	Épületépítési projekt szervezése	50,00%	50,00%
Meqhlyn Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	50,00%	50,00%
PhoenArchitekt Kft.	Építészmérnöki tevékenység	49,00%	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 659.310 darab közvetlen, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft.-n és a Meqhlyn Kft.-n keresztül 62.500-62.500 darab, HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 54,77%-os tulajdonrésztestesít meg. A Csoport 2021. december 21-én szerezte meg a kontrollt a SunDell, illetve egyúttal annak leányvállalatai felett.

5.1.2 Gaudetti Ingatlan Kft.

A Gaudetti Ingatlan Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09- 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 Oregon 21 Ingatlan Kft.

Az Oregon 21 Ingatlan Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350538) 2019. november 20. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A

társaság fő tevékenysége vagyongazdálkodás. A Társaság, a társaságot 3.000.000, - forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.1.4 Santa Cruz Invest Kft.

A Santa Cruz Invest Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350 459) 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%.

5.1.5 L.B Hungarchitect Kft.

Az L.B Hungarchitect Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-732853) 2004. december 16. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 100%, amelyet 2022. június 23-án szerzett meg.

5.1.6 Copa Carpa Kft.

A Copa Carpa Kft. (székhelye: 1065 Budapest, Hajós utca 29.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-289231) 2016. október 28. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. A GOPD Gaudetti Ingatlan Kft. leányvállalatán keresztül közvetve 50%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik a Copa Carpa Kft.-ben.

5.2 Közös vezetésű vállalkozások:

5.2.1 Meqhlyn Kft.

A Meqhlyn Kft. (székhelye: 1064 Budapest, Vörösmarty utca 77.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09- 288872) 2016. október 19. napján alapították Green-Rose Kft. néven. A társaság fő tevékenysége üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50%, amelyet 2021. november 5-én szerzett meg a Santa Cruz Invest Kft-n keresztül, így a GOPD összesen 50%-os részesedéssel rendelkezik a Meqhlyn Kft.-ben.

6 2023 I. FÉLÉVBEN TÖRTÉNT LÉNYEGES VÁLTOZÁSOK

A GOPD Nyrt. ingatlanok kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet folytat, illetve holdingtársaság szerepét tölti be. Az ingatlanfejlesztési alapvető üzleti tevékenységhez kapcsolódó 2023 I. félévi lényeges esemény a SunDell-hez kapcsolódik.

- 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 lejáratú diszkont kötvényt.
- 2023. február 17-én az Alhambra 36 Invest Kft., a SunDell Csoport projektársasága birtokba vette a Gömb utcai, 27509 helyrajzi számon nyilvántartott telket, amely a Hajdú utca projekthez kapcsolódik.

- A Társaság, mint vevő 2023. május 24-én üzletrész-adásvételi szerződéseket kötött:
 - o Copa Carpa Kft. törzstőkéjének 50%-ának megszerzésére, a szerződések teljesülése esetén a GOPD közvetlenül, és Gaudetti Ingatlan Kft. leányvállalatán keresztül közvetve összesen 100%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezne a Copa Carpa Kft.-ben.
 - o MEQHLYN Kft. törzstőkéjének 40,91%-ának megszerzésére, a szerződés teljesülése esetén a GOPD közvetlenül, és Santa Cruz Invest Kft. leányvállalatán keresztül közvetve összesen 90,91%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezne a Copa Carpa Kft.-ben.
- A Gaudetti Ingatlan Kft. mint eladó 2023.06.30.-án üzletrész-adásvételi szerződést kötött a PhoenArchitekt Kft.-ben meglévő 49%-os részesedéséből 30% részesedés értékesítése kapcsán, melynek eredményeképpen a részesedésének mértéke 19%-ra csökkent.

7 KÖZGYŰLÉSEK

Dátum	Tárgy
2023.03.23	GOPD könyvvizsgálatáért személyében felelős új könyvvizsgáló kijelölése, erre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása; Döntés az alapszabály felügyelőbizottságról szóló fejezetének módosításáról - megállapították, hogy dr. Mernyei Ákos Péter felügyelőbizottsági tagi tisztsége megszűnt
2023.04.27	2022.évi egyedi beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; 2022.évi konszolidált beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; 2022. évi üzleti évre vonatkozó független könyvvizsgálói jelentés elfogadása; Döntés a szabad eredménytartalék felosztásáról; Döntés vezető tisztségviselők részére megadható felmentvény tárgyában; 2022. évi felelős társaságirányítási jelentés és javadalmazási jelentés elfogadása; Döntés a Társaság alapszabálya igazgatóságról szóló fejezetének módosításáról; Új könyvvizsgáló megválasztása, díjazás megállapítása, erre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása

8 FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

- A SunDell Estate Nyrt. 2023. július 10-én nyilvánosságra hozta a zöld pénzügyi bizottság által elfogadott, 2021. júliusában kibocsátott zöld kötvényekhez kapcsolódó allokációs és környezeti hatás jelentést.
- A SunDell Estate Nyrt. augusztus 10-i közgyűlése megállapította Piukovics Gábor (születési idő: 1987. március 23.) igazgatósági tagi tisztségének megszűnését (2023. július 19. napján kelt lemondó nyilatkozatának értelmében), megszavazta Uzsoki András felügyelőbizottsági tag visszahívását, Horváth Gábor Ferencet új felügyelőbizottsági és auditbizottsági taggá választását, Piukovics Gábor (születési idő: 1965. március 16.) igazgatósági taggá választását, Uzsoki András igazgatósági taggá, illetve igazgatóság elnökévé választását, döntött az új igazgatósági és felügyelőbizottsági tagok díjazása megállapításáról, valamint ezekre tekintettel a Társaság alapszabályának módosításáról.

9 A TÁRSASÁG 2023-AS ÉV I. FÉLÉVES TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE ÉS KILÁTÁSAI

9.1 A 2023-as év I. félévének összegzése

A Csoport a 2022-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 2023-ben folytatódtak a Paskal Garden „A” és „B” épületeinek lakás átadásai. A Paskal Garden „C” épületének építkezése is haladt tovább, elkészülése 2023 második félévére tervezett. 2021. év végén 100%-os készültséget ért el a West5 projekt, melyhez kapcsolódóan a lakások átadásai 2022-ben megkezdődtek és jelenleg is folyamatosak. Mindezek mellett elkezdődött a Hun utca projekt építkezése, további projektek folytatódtak: Hárshegy Resort, Körönd, Paskal Rose II., Üllő, Erzsébet királyné útja. Az Erzsébet királyné útja és Budakeszi út projektek a GOPD ingatlaninkubációs tevékenységét követően kerültek a SunDell tulajdonába.

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 GOPD leányvállalatán keresztül 2022. december 7. napján vásárolta meg a Mecset utca ingatlant, melyen a Csoport stratégiájának megfelelően kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet tervez folytatni, tervezetten 5 lakásos társasház építésére vonatkozóan. Emellett a Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét a SunDell és SZIP leányvállalatai végzik.

A Csoport meglátása szerint az ingatlanfejlesztési piacon két tényező képes versenylőnyt biztosítani a szereplők számára: az ingatlanok elhelyezkedése és a generálkivitelezői, alvállalkozói kör. A Csoport saját megítélése szerint projektjei előnyös lokációban valósulnak meg. A Paskál Gyógy- és Strandfürdő és a Rákospatak 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, következésképpen, a Csoport vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

9.3 2023 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	2022.06.30	2023.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	7 992 474	6 850 400
Egyéb bevételek	159 324	140 201
Adózott eredmény	-1 350 384	-1 310 438
Adat/mutató megnevezése	2022.12.31	2023.06.30
Mérlegfőösszeg	67 191 085	67 224 681
Saját tőke	25 016 336	22 057 629
Ingatlan vagyon (Befektetési célú ingatlanok+ Készletek+ Budakeszi út 65-67. villa épület)	56 129 594	55 373 126
Eladósodottság (Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	41%	44%

10 FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

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

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Társaság legjobb tudása szerint elkészített egyedi éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Társaság legjobb tudása szerint elkészített összevont (konszolidált) évközi beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- az összevont (konszolidált) vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket, továbbá
- az összevont (konszolidált) évközi beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta, könyvvizsgáló által nincs auditálva.

Budapest, 2023. szeptember 28.

GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság



Piukovics Gábor
igazgatóság elnöke