

GOPD NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

2025. 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	Közügyűlés	7
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	10
4.7	Működési kockázat – SunDell, mint SZIT	10
4.8	Pénzügyi kockázatok	10
4.9	Kockázatkezelési mechanizmusok	10
5	A Társaság cégcsoportjának tagjai:	12
5.1	Leányvállalatok:	12
5.1.1	SunDell Estate Nyrt.....	12
5.1.2	Gaudetti Ingatlan Kft.	13
5.1.3	Santa Cruz Invest Kft.....	13
5.1.4	L.B Hungarchitect Kft.	13
5.1.5	Copa Carpa Kft.	13
5.1.6	PIANDOS Kft.....	13
5.1.7	Meqhlyn Kft.	13
5.1.8	Dulyma Estate Kft.	13
5.1.9	Dukilo Estate Kft.	14

GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS – 2025. I. FÉLÉV

5.1.10	Dujuliet Estate Kft.....	14
5.2	Egyéb részesedés:	14
5.2.1	PhoenArchitekt Kft.	14
6	2025. I. félévében történt lényeges változások	14
7	Közgyűlések	16
8	Fordulónap utáni események.....	17
9	A Társaság 2025. I. félévi tevékenységének értékelése és kilátásai.....	17
9.1	A 2025-ös év első félévének összegzése.....	17
9.2	Stratégia, jövőbeli kilátások	18
9.3	2025. I. féléves pénzügyi helyzet rövid bemutatása	18
10	Felelősségvállaló nyilatkozat	20

GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS – 2025. 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 2025. I. pénzügyi félévére vonatkozó konszolidált üzleti jelentését, valamint a 2025. 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 cégjegyzékszáma	Budapest Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, 01-10-049841
A Társaság bejegyzésének időpontja:	2018. június 28.
A Társaság adószáma:	26362014-2-42
A Társaság tevékenységnek időtartama	határozatlan
A Társaság jogi formája	nyilvánosan működő részvénytársaság
Irányadó jog	magyar
A Társaság fő tevékenységi köre	Vagyonkezelés (holding)
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, bérlet 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 előremutatóan gondolkodik és működik a munkavállalók egyenlő bánásmódjára és szakmai különbségére 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 mindenkor érvényben lévő jogszabályokra. A Csoport a projektek során a felhasznált anyagok és berendezések kiválasztása során körültekintően jár el, hogy elkerülje a környezetkárosítást.

2.1.3 Kutatás és kísérleti fejlesztés

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

2.2 Részvényinformációk

A Társaság alaptőkéje 2020.12.31-én 21.000.000,- Ft volt, mely 210.000 db 100 Ft névértékű azonos jogokat biztosító névre szóló törzsrészvényekből állt, 2021.05.07-én 4.000.000 db, darabonként 1 Ft névértékű és 521 Ft kibocsátási értékű részvényt bocsátott ki a Társaság, az évközbeli 1:100 arányú részvényfelosztás, illetve további részvényrábocsátás következtében így 2021.12.31-re az alábbiak szerint módosult az alaptőke:

Névérték: 1 HUF

Részvények darabszáma: 25.000.000

ISIN kód: HU0000186911

A részvények szabadon átruházhatóak.

Az alaptőkében a 2025. év első félévében változás nem történt.

Tulajdonosi szerkezet:

	2024.12.31.	2025.06.30.
Piukovics Gábor (ifj.)	14,06%	Közkézhányad
Piukovics István	14,06%	Közkézhányad
Piukovics Gábor (id.)	36,20%	57,29%
Piukovics András	Közkézhányad	Közkézhányad
Piukovics Domonkos	Közkézhányad	Közkézhányad
Schweidel Investment Kft.	11,32%	Közkézhányad
Uzsoki András	7,17%	7,47%
DakotaÉpítő Kft.	0,00%	8,33%
Közkézhányad összesen	17,19%	26,91%
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 (id.), akinek megbízása határozatlan időre szól. Tevékenységét megbízási jogviszony alapján látja el, képviseleti joga önálló.

Az igazgatóság másik két tagja Uzsoki András 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 2025. június 30-án az alábbi személyekből állt:

- 1. Piukovics Gábor (id.), önálló képviseleti joggal, igazgatóság elnöke*
- 2. Uzsoki András, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag*
- 3. Szendrői Gábor, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag*

Az igazgatóság elnöke Piukovics Gábor (id). Szendrői Gábor igazgatósági tagsága mellett egyben a Társaság befektetői kapcsolattartója is. A Társaság igazgatósági tagjainak személyében 2025. március 26-án volt változás, amikor a közgyűlés Piukovics Gábort (id.) igazgatósági taggá és igazgatósági elnökké, Uzsoki Andrást pedig igazgatósági taggá választotta.

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 betekinthes, 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. 2025. 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 osztalékfizetésről. Emellett a közgyűlés

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

4 KOCKÁZATOK

A Csoportra mind gazdaság, mind ipárgspecifikus 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 piacon a kereslet mérséklődésével egyidejűleg elmozdulás tapasztalható a kulcsra kész ingatlanok vásárlásának irányába. A 2020-as évben a 27%-os ÁFA kulcs visszavetette az érdeklődést az újépítésű lakások iránt, főként a szabályozás alakulására vártak a piaci szereplők. 2021-től az újépítésű lakások ÁFA-ja 5%-ra módosult, ami az ingatlanok iránti érdeklődés élénkülését vonta maga után. Az 5%-os ÁFA-t 2022-ben meghosszabbították 2024 év végéig, majd 2024-ben a 2026 év végéig megszerzett építési engedéllyel rendelkező lakásokra, amely jelentős előny a Társaság számára a projektek ütemezésének várható keresletet követő kialakításában. 2023 végétől a lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok javulása volt megfigyelhető, ami élénkülést hozott a hazai piacon. 2023 negyedik negyedében a foglalkoztatottság historikusan magas szinten alakult, és a bruttó bérek kétszámjegyű növekedése mellett az infláció visszaszorításával a reáljövedelmek is emelkedő pályára álltak. A javuló fogyasztói bizalom, a kedvezőbb hitelkondíciók és a 2024-től elérhető megújult otthonteremtési támogatások pozitívan hatottak a lakáspiaci aktivitásra, mely lendületet adott 2024 első hónapjaiban is. Emellett a gazdasági teljesítmény 2024-ben ismét növekedett. 2025 első negyedében 7 százalékos éves bővülést követően már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma országosan, elsősorban a vidéki településeken megfigyelhető forgalomnövekedésnek köszönhetően, amit az igénybe vehető otthonteremtési programok széles köre, valamint az állampapírpiaconról érkező lakossági megtakarítások is támogattak. A lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan az első negyedévben a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen növekedett, 2025 első két hónapjában a havi 120 milliárd forintos volument is meghaladta a folyósítások értéke. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2025. első negyedévére jelentősen megnőtt az újépítésű lakások iránti kereslet (Budapesten 47 százalékkal nagyobb érdeklődés volt megfigyelhető az újlakások iránt, mint egy évvel korábban). Ennek hatására az első negyedévben rekordmagas szintre emelkedett az új lakások részaránya az eladó lakóingatlanokra érkező érdeklődéseken belül: a fővárosban 12 százalékot tett ki az újlakások aránya, míg egy évvel korábban 9 százalékot ért el.

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 számíthat a további együttműködés zavartalanságára. A generálkivitelezői, alvállalkozói kör, amellyel a Csoport együtt dolgozik tapasztaltak és megbízható munkaerőellátottsággal rendelkezik. 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

2014 - 2022 első félévének végéig a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető, kiemelkedően 2022 első félévében. Az MNB 2024 májusában kiadott lakáspiaci jelentése szerint 2023 végére az éves nominális lakásár-dinamika országosan 5,8 százalékra gyorsult, de reálértelemben még 1,8 százalékos csökkenés volt megfigyelhető. Az első negyedévben a nominális áremelkedés üteme tovább gyorsult 7,2 százalékra. A jövedelmek a lakásáraknál gyorsabban emelkedtek 2023-ban, ezzel a lakásár/jövedelem mutató a fővárosban 4,1 százalékkal, országosan 2,5 százalékkal mérséklődött 2022. negyedik negyedévéhez képest. A lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltsége a 2022-ben megfigyelhető csúcshoz képest jelentősen alacsonyabb szinten, országos átlagban 12 százalék körül stagnált az elmúlt egy évben. Budapesten a szabad lakások 23 százalékát árazták át, ezen belül 78 százalékuknál árat emeltek az ingatlanfejlesztő cégek. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,47 millió forintba emelkedett 2024 első negyedévének végére, ami 2,8 százalékos éves fajlagos áremelkedést jelent. A lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 9,3 százalékot ért el 2024 második negyedévében, és már reálértelemben is 5,3 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. A KSH által közzétett indexek alapján a használt lakások ára a második negyedévben 9,6 százalékkal, az új lakások ára pedig 10,1 százalékkal emelkedett éves alapon. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedévének végén, mely éves szinten 5 százalékos drágulást jelent. Az MNB lakáspiaci jelentése szerint 2025 első negyedévében országosan 15,0 százalékot, Budapesten pedig 19,2 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika, utóbbi esetében negyedéves alapon is rendkívül magas, 8,7 százalékos lakásáremelkedés valósult meg. Ezen időszakban az Uniós tagállamok többségében 1–11 százalékos sávban alakult az éves lakásár-dinamika. Ennél nagyobb ütemben csak Magyarországon (+15,0 százalék) és Bulgáriában (+18,3 százalék) nőttek a lakásárak. Budapesten 2025 első negyedévében a lakáspiaci közvetítők adásvételeinek 54 százalékában a tranzakciós ár alacsonyabb volt az utolsó hirdetési árhoz képest (alku valósult meg), 28 százalékban megegyezett vele, 18 százalékban pedig a tranzakciós ár volt magasabb (licit valósult meg). Ezen arányok az előző év azonos időszakában még 76–14–10 százalékos megoszlást mutattak, vagyis rövid idő alatt érdemben csökkent a vevők alkuereje. A kormányzat bejelentése szerint 2025 szeptemberétől otthonteremtési

hitelprogram indul, melynek keretein belül első lakásvásárlók 3%-os, támogatott hitelt vehetnek fel, ez a várakozások szerint jelentősen növelheti a fővárosi lakásárakat..

4.6 Építési költségek emelkedése

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

4.7 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 2024.12.31-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, illetve a GOPD által 2023-ban felvett hosszú lejáratú hitel az MFB-től. Mivel a kibocsátott kötvények, illetve a hitel fix kamatozása, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatláb-kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A 2025-ös évben a GOPD 2031/A kötvény után 272,250 mFt, a hitel után 129,785 mFt kamatot (amiből 66,944 mFt-ot az első félév során már megfizetett), valamint 1.118,833 mFt tőketörlesztést (amiből 559,417 mFt-ot az első félév során már megfizetett), a két SunDell kötvény után összesen 558,25 mFt kamatot és a SUNDELL 2030/A kötvény után 3.300 mFt tőkét szükséges fizetni, mely fizetési 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	2024.12.31-i tulajdoni hányad	2025.06.30-i tulajdoni hányad
SunDell Estate Nyrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása	75,30%	75,41%
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%
Ducharlie Estate Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Dudolta Estate Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%

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 677.377 darab közvetlen, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft.-n keresztül 125.000 darab, valamint a Meqhlyn Kft.-n keresztül 113.638 db, HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészcsevény, amely összesen: 63,97%-os tulajdonrészt testesít meg (a fenti táblázatban feltüntetett 75,41% 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.

5.1.8 Dulyma Estate Kft.

A Dulyma Estate Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09- 442414) 2025. március 25. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő

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

5.1.9 Dukilo Estate Kft.

A Dukilo Estate Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09- 442413) 2025. március 24. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságot 3.000.000, - forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.1.10 Dujuliet Estate Kft.

A Dujuliet Estate Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09- 442416) 2025. március 28. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságot 3.000.000, - forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.2 Egyéb részesedés:

5.2.1 PhoenArchitekt Kft.

A PhoenArchitekt Kft. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09- 207289) 2015. június 5. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége építész-mérnöki 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 évtől egyéb részesedésként kerül bemutatásra és nem társult vállalkozásként.

6 2025. 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 2025. I. féléves lényeges események jelentős része a SunDell-hez kapcsolódik.

- A tárgyidőszakban a SunDell leányvállalatai, a CZADO Kft. és az L.B. Vetus Architect Kft. nagyobb összegű előleget fizettek ki a DakotaÉpítő Kft. részére generálkivitelezési munkálatok elvégzésére.
- A Mystery Hotel Budapest Kft., mint külsős fél, a SunDellel szemben fennálló kintlévőségét maradéktalanul teljesítette és az abból eredő fizetési kötelezettségének eleget tett, a SunDell leányvállalatával, a Mystery Mansion Kft.-vel szemben fennálló kintlévőségének egy részét teljesítette, a fennmaradó összegre pedig részletfizetési megállapodást kötött.
- A SunDell a harmadik felek javára vállalt kezességvállalásai alapján, a hitelintézettel szemben fennálló kintlévőségét a kezességvállalás főkötelezettjei teljesítették 2025 februárjában, és az azokból eredő tartozások kiegyenlítésre kerültek.
- A Társaság 2025. január 8-án adott tájékoztatást, hogy értékesítette leányvállalatai, a Dualpha Estate Kft. és Dubravo Estate Kft. 100%-os üzletrészét.

GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS – 2025. I. FÉLÉV

- A Csoport Kodály Körönd projektjén kettő darab lakóingatlan nagyobb összegű adásvételi szerződése visszabontásra került 2025.01.14-én, majd az ingatlanok értékesítésekor kerültek a Ravenclaw Zrt. tulajdonába, így csoporton belül maradtak.
- A Társaság 2025. január 15-én adott tájékoztatást, hogy négy új leányvállalat alapításáról határozott: Duecho Estate Kft., Dufoxtro Estate Kft., Dugolf Estate Kft., Duhotel Estate Kft. A Duecho Estate Kft. és Duhotel Estate Kft. cégbírósági bejegyzése 2025. január 16-án, a Dugolf Estate Kft. 2025. január 17-én, a Dufoxtro Estate Kft. 2025. január 24-én valósult meg.
- A Társaság 2025. január 29-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy Piukovics Gábor igazgatósági elnök 2.867.750 db törzsrészcéget, Piukovics István igazgatósági tag pedig 2.924.250 db törzsrészcéget elajándékozott.
- A Társaság 2025. január 31-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Ducharlie Estate Kft. és Dudolta Estate Kft. 100%-os üzletrészt értékesítette.
- A Társaság 2025. február 13-án adott tájékoztatást, hogy értékesítette a Duecho Estate Kft. üzletrészt 100%-át.
- A Társaság 2025. február 18-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy Piukovics Gábor igazgatósági elnök és Piukovics István igazgatósági tag aznap lemondott a betöltött tisztségéről, azzal, hogy a lemondás a soron következő közgyűlés napján, de legkésőbb aznaptól naptól számított 60. napon válik hatályossá.
- A Társaság 2025. március 14-én adott tájékoztatást, hogy értékesítette a Dufoxtro Estate Kft. üzletrészt 100%-át.
- A Csoport tulajdonában lévő Duna parti telkek közül a Duna part I. ütem (Budapest XI. kerület, 43587/17 helyrajzi számú, kivett telephely megnevezésű 10.930 m² területű ingatlan) 2025. március 21-én megkapta az építési engedélyt.
- A Társaság 2025. március 26-án adott tájékoztatást, hogy határozatlan időtartamra Piukovics Gábort (id.) igazgatósági elnök, Uzsoki András pedig igazgatósági taggá választotta, illetve megállapította, hogy Piukovics Gábor (ifj.) és Piukovics István igazgatósági megbízatása aznapkal megszűnt.
- A Társaság 2025. március 27-én adott tájékoztatást, hogy négy új leányvállalat alapításáról határozott: Duindia Estate Kft., Dujuliet Estate Kft., Dukilo Estate Kft., Dulyma Estate Kft. A Duindia Estate Kft. és Dukilo Estate Kft. cégbírósági bejegyzése 2025. március 24-én, a Dulyma Estate Kft. 2025. március 25-én, a Dujuliet Estate Kft. 2025. március 28-án valósult meg.
- A SunDell 2025. március 31-én 328.995 eFt összegben előtörlesztette a CARION Finanszírozási Centrum Zrt.-vel szemben fennálló beruházási kölcsönét, melyet a tulajdonában álló 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatti villa épület felújításának finanszírozására kötött.
- A SunDell egyik leányvállalatának Paskal Rose 2 nevű projektjét 2025.04.29-én a műszaki ellenőr kézzre jelentette, így megkezdődtek az ingatlanok birtokbaadásai a vevők részére.
- A Társaság 2025. május 5-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Dugolf Estate Kft., Duhotel Estate Kft. és a Duindia Estate Kft 100%-os üzletrészt értékesítette.
- A SunDell 2025. május 13-án adott tájékoztatást az osztalék végleges mértékéről, ami 1.790.000.000 Ft, azaz részcégeként bruttó 1.250 Ft volt.
- A SunDell, mint a Gschwindt Estate Kft. egyedüli tagja, 2025. május 15-én hozott alapítói határozatában a Gschwindt Estate Kft. törzstőkéjének felemeléséről határozott. A tőkeemelés 5.000.000 Ft-ról 1.655.000.000 Ft-ra való felemelését nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátásával vállalta végrehajtani a SunDell. A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás tárgya a Budapest II. kerület, belterület 10914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott,

természetben 1021 Budapest, Hárshegyi út 22-24. szám alatt található, összesen 2 ha 4.763 m² alapterületű, kivett kollégium megnevezésű ingatlan 28/100 tulajdoni hányada. A határozatot követően a SunDell az ingatlan 28/100 tulajdoni hányadát apport jogcímén átruházta a Gschwindt Estate Kft.-re.

- A SunDell 2025. május 16-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a GOPD Nyrt., mint a SunDell vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó Piukovics Gábor igazgatósági taggal szoros kapcsolatban álló személy, 2025. május 13. napján tőzsdén kívüli ügyletek keretében összesen 100.000 db törzsrészcshvénýt értékesített 46.000,- Ft/db átlagos eladási áron. Az ügylet fordulónap után teljesült.
- A Társaság leányvállalata, a Santa Cruz Invest Kft. 2025. június 24. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 100.000 db törzsrészcshvénýt vásárolt, a részvények transzferálása 2025.06.30 után történt meg. A fentiek szerinti ügylet teljesülésétkövetően a Társaság leányvállalatai által tulajdonolt saját részvények összmennyisége: 1.100.000 db-ra fog növekedni, így a saját részvények aránya: 4,40 %-ra fog emelkedni az alaptőkéhez viszonyítva.
- A SunDell 2025. június 27-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt., mint a Kibocsátó vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy, 2025. június 24. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 6.043 db törzsrészcshvénýt értékesített 38.000,- Ft/db eladási áron. A törzsrészcshvényeket a tőzsdén kívüli ügylet keretein belül a GOPD Nyrt. vásárolta meg a fent jelölt eladási áron.
- Elkezdődtek a régészeti feltárások és generálkivitelezési munkálatok a Duna Part I. projektben, melynek első két üteme 2025. júniusában teljesült.

7 KÖZGYŰLÉSEK

Dátum	Tárgy
2025.03.26.	Rendkívüli közgyűlés: Döntés az új igazgatósági tagok megválasztásáról és díjazásuk megállapításáról; Döntés új igazgatósági elnök megválasztásáról és ezekre tekintettel az alapszabály módosításáról.
2025.04.30.	Rendes közgyűlés: 2024. évi egyedi beszámoló és ehhez kapcsolódó üzleti jelentés elfogadása; 2024. évi konszolidált beszámoló és ehhez kapcsolódó üzleti jelentés elfogadása; Döntés a tárgyévi eredménnyel kiegészített eredménytartalék elfogadásáról; Döntés a felelős társaságirányítási jelentés és a javadalmazási jelentés elfogadásáról, illetve a vezető tisztségviselők részére megadható felmentvényről. Döntés a Társaság főtevékenységének és egyéb tevékenységeinek módosításáról. Társaság új könyvvizsgálójának megválasztása, díjazás megállapítása és ezekre tekintettel alapszabály módosítása.

8 FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

- A Társaság 2025. július 8-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy Uzsoki András igazgatósági tag – mint a Kibocsátó vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. július 4. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 150.000 db törzsrészcéget értékesített 4.000,- Ft/db eladási áron. Ugyanezen napon a Flumen Vitae Korlátolt Felelősségű Társaság – mint a Kibocsátó vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó Uzsoki András igazgatósági taggal szoros kapcsolatban álló személy – tőzsdén kívüli ügylet keretében 150.000 db törzsrészcéget vásárolt 4.000,- Ft/db vételáron.
- A SunDell zöld pénzügyi bizottsága 2025. július 9. napján elfogadta a zöld kötvényekhez kapcsolódó allokációs és környezeti hatás jelentést.
- 2025.07.11-én teljesült a 2025.05.13-i szerződés szerinti részvényértékesítés. Az értékesítésen elért eredmény 3.600.000.000 Ft.
- A Flumen Vitae Korlátolt Felelősségű Társaság – mint a Kibocsátó vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó Uzsoki András igazgatósági taggal szoros kapcsolatban álló személy – 2025. július 18. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 150.000 db törzsrészcéget értékesített 4.000,- Ft/db eladási áron.
- A SunDell tulajdonában lévő budakeszi úti fejlesztési projekt (II. kerület Budakeszi út 65-67. (hrsz. 10914)) 2025 júliusában megkapta az építési engedélyt.
- A SunDell leányvállalatában, a Filemon Invest Kft.-ben lévő Paskal Rose 2 lakópark 2025. július 21-én megkapta az épület használatbavételi engedélyét, mely 2025. augusztus 5. napján jogerőre emelkedett.
- A Társaság konszolidációjába bevont Gaudetti Ingatlan Kft. 2025. július 28-án megvásárolta a MULTI POINT Vagyonkezelő Zrt. alaptőkéjének 60%-át megtestesítő részvényeket. A MULTI POINT Zrt. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Szentendre, belterület 7901/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 2000 Szentendre, Bodza utca 11. szám alatt található, 1 ha 7.354 m² alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan.
- A Társaság 2025.08.14.-én tájékoztatta a nyilvánosságot egy új leánycég az ApaChCo Zrt. alapításáról. Az új leánycég törzstőkéje 100.000.000 Ft, tőketartaléka 900.000.000 Ft, cégbírósági bejegyzése 2025.09.09.-én megtörtént.

9 A TÁRSASÁG 2025. I. FÉLÉVI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE ÉS KILÁTÁSAI

9.1 A 2025-ös év első félévének összegzése

A Csoport a korábbi évek eredményeire építve folytatta tovább 2025-ben a további célok megvalósítását. Tette mindezt úgy, hogy az üzleti környezetet több tényező is inkább bizonytalan irányba terelte: legyen szó az ukrán-orosz konfliktus okozta makrogazdasági hatásokról, az emelkedő inflációs és kamatkörnyezetről vagy a szabályozói környezet gyors alakulásáról. A SunDell részéről 2025 első félévében a lakásértékesítések jelentős részét az Erzsébet királyné útja értékesítései adták. Emellett számos lakást értékesített a Csoport a Hun utca és a Paskal Rose II projekten is. A 2025-ös év első negyedéve különösen magas értékesítési számokat mutatott, habár a második negyedévre alábbhagyott az értékesítési intenzitás. A Csoport az Erzsébet királyné útja projekten 2025 első félévében annyi lakást értékesített, mint a projekten 2024-ben összesen. A Paskal Rose II projekt 2025 második negyedévében elérte a 100%-os készültséget, majd júniusban elindultak a birtokbaadások, így jelentős árbevételt számolhatott el a Csoport. A Duna part I-es ütem, illetve a Budakeszi út

tekintetében az építési engedély megérkezett a tárgyidőszak során. A Csoport Duna-part I. ütem projektjében a tárgyidőszak során elkezdődtek a régészeti feltárások és a cölöpözés.

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 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, következképpen, a Csoport vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

9.3 2025. 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:

GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS – 2025. I. FÉLÉV

Adat/mutató megnevezése	2024.06.30	2025.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	5 819 451	4 096 716
Egyéb bevételek	39 803	290 159
Adózott eredmény	-2 977 409	-74 803
Adat/mutató megnevezése	2024.12.31	2025.06.30
Mérlegfőösszeg	69 930 304	90 938 041
Saját tőke	16 442 457	15 997 834
Ingatlanvagyon (befektetési célú ingatlanok + készletek)	52 824 423	58 531 066
Eladósodottság (Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	40%	44%
Likviditási ráta (Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek)	190%	169%
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke/ Befektetett eszközök)	76%	49%

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 (id.), az igazgatóság elnöke) kijelenti, hogy

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Társaság legjobb tudása szerint elkészített 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, 2025. szeptember 30.

GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Piukovics Gábor (id.)
igazgatóság elnöke