

GOPD Nyrt.

ÜZLETI JELENTÉS

2025. évi üzleti tevékenységéről

Tartalom

1	Céginformációk a Társaságról	4
2	Társaság tevékenysége	5
2.1	Egyéb kiegészítések.....	5
2.1.1	Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika.....	5
2.1.2	Környezetvédelem.....	5
2.1.3	Kutatás és kísérleti fejlesztés.....	5
2.2	Részvényinformációk	5
3	Társaságirányítás	6
3.1	Igazgatóság.....	6
3.2	Felügyelőbizottság	7
3.3	Auditbizottság.....	7
3.4	Közgyűlés	7
4	Kockázatok.....	8
4.1	Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok.....	8
4.2	Kereslet változása	8
4.3	Szabályozási kockázat	9
4.4	Alvállalkozói kockázat	9
4.5	Lakásárak alakulása.....	9
4.6	Építési költségek emelkedése	10
4.7	Pénzügyi kockázatok	10
4.8	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.	12
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	Meghlyn Kft.	13
5.1.8	Dudolta Estate Kft.....	13
5.1.9	Ducharlie Estate Kft.	14
5.1.10	Dulyma Estate Kft.....	14

5.1.11	ApaChCo Zrt.....	14
6	2025-ben történt lényeges változások.....	14
7	Fordulónap utáni események.....	16
8	A Társaság 2025. évi eredményének értékelése és kilátásai	16
8.1	Stratégia, jövőbeli kilátások	16
8.2	2025-ös pénzügyi helyzet rövid bemutatása	17

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „**Társaság**”, vagy „**GOPD**”) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény, a Budapesti Értéktőzsde Zrt.) „Az Xtend általános üzletszabályzata” (a továbbiakban „**Szabályzat**”), valamint a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban „**PM Rendelet**”) alapján elkészítette, és ezúton közzéteszi a 2024. pénzügyi évre vonatkozó egyedi üzleti jelentését, valamint a 2024. pénzügyi évre vonatkozó pénzügyi kimutatásait (a továbbiakban együtt „**Éves Jelentés**”). A Társaság Éves Üzleti Jelentése és az Éves pénzügyi kimutatásai a PM Rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

1 CÉGINFORMÁCIÓK A TÁRSASÁGRÓL

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

2 TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE

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

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

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

2.1 Egyéb kiegészítések

2.1.1 Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

A Társaság előremutatóan gondolkodik és működik a munkavállalók egyenlő bánásmódjára és szakmai különbözőségére törekedve, minden jellegű diszkriminációt elutasít. Ezzel együtt – mivel 2025-ben a munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 1 fő – a Társaság mérete miatt nem indokolt foglalkoztatás- és sokszínűségi politika kialakítása. A Társaság kiemelt figyelmet fordít a munkavédelmi előírások betartására az építkezéseken.

2.1.2 Környezetvédelem

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

2.1.3 Kutatás és kísérleti fejlesztés

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

2.2 Részvényinformációk

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

Tulajdonosi szerkezet:

	2024.12.31.	2025.12.31.
Piukovics Gábor (ifj.)	14,06%	közkézhányad
Piukovics István	14,06%	közkézhányad
Piukovics Gábor (id.)	36,20%	55,00%
Schweidel Investment Kft.	11,32%	közkézhányad
DakotaÉpítő Kft.	0,00%	8,00%
Uzsoki András	7,17%	6,22%
Közkézhányad	17,19%	30,78%
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 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. december 31-én az alábbi személyekből állt:

- 1. Piukovics Gábor, 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. 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 betekinhet, bankszámláját, főkönyvét, valamint szerződéseit, egyéb dokumentumait megvizsgálhatja.

A Társaság 2023. március 23-án megtartott rendkívüli közgyűlésen elfogadta dr. Mernyei Ákos Pétert lemondását, erre tekintettel a Társaság alapszabályát módosítva 2023. március 23-tól, 2025. december 31. napjára is vonatkozóan a Társaság Felügyelőbizottsága:

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

3.3 Auditbizottság

A Társaság Auditbizottságának tagjai, akik 2019. június 13. napjától töltik be pozíciójukat:

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

Az auditbizottság feladata a felügyelőbizottság támogatása a Társaság pénzügyeinek ellenőrzésével összefüggésben. Az auditbizottság hatáskörébe tartozik (i) a felügyelőbizottság támogatása a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében; (ii) a Társaság támogatása az állandó könyvvizsgáló kiválasztásában és az állandó könyvvizsgálóval való együttműködésben; (iii) a személyében felelős könyvvizsgáló és a könyvvizsgáló cég függetlenségének felülvizsgálata; (iv) a könyvvizsgálat figyelemmel kísérése; és (v) a Társaság belső ellenőrzési, kockázatkezelési rendszerei hatékonyságának, a pénzügyi beszámolás folyamatának figyelemmel kísérése, valamint szükség esetén ajánlások megfogalmazása

A Ptk. 3:291. § alapján az Auditbizottság legalább egy tagjának számviteli vagy könyvvizsgálói szakképesítéssel kell rendelkeznie. Ezt a feltételt mind Lukácsné Akúcs Rita, mind dr. Pataki Edina teljesíti.

3.4 Közgyűlés

Az összes részvényesből álló közgyűlés a Társaság legfőbb döntéshozó szerve. Az éves rendes közgyűlés dönt többek között az éves beszámoló elfogadásáról, az osztalékfizetésről. 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 Társaságra mind gazdaság, mind iparágspecifikus kockázatok vonatkoznak. A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása elsődlegesen a Társaság igazgatóságának feladata, ezeket szükség esetén felülvizsgálják.

4.1 Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok

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

4.2 Kereslet változása

A piacon a kereslet mérséklődésével egyidejűleg elmozdulás volt tapasztalható a kulcsra kész ingatlanok vásárlásának irányába. A 2020-as évben a 27%-os ÁFA kulcs visszavetette az érdeklődést az újjépítésű lakások iránt, főként a szabályozás alakulására vártak a piaci szereplők. 2021-től az újjépítésű 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 félévében a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági mutatók közül több a piaci aktivitás szempontjából kedvezően alakult: a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma magas szinten maradt, emellett a reálbérek folytatódó emelkedése, és a GDP-arányos nettó pénzügyi vagyon növekedése is támogatta a háztartások vásárlóerejét. A lakáspiaci keresletet emellett az állampapírpiacon átáramló megtakarítások is növelték az első félévben. Az eladó lakóingatlanok iránti kereslet 2025 első félévében 5 százalékkal bővült éves összevetésben, míg az Otthon Start Program hatására már a szeptemberi indulását megelőzően, 2025 augusztusában 46 százalékkal nőtt. Ezt a megvalósult tranzakciók dinamikus, éves összevetésben 37 százalékos növekedése követte szeptemberben. Budapesten a harmadik negyedévben megvalósult tranzakciók 81 százaléka felelt meg az Otthon Start árkorlátainak, míg vidéken gyakorlatilag minden eladott ingatlan. 2025 harmadik negyedében a befektetők a korábbi negyedévektől eltérően már a piac kínálati oldalán voltak jelen nagyobb számban, amiben a lakásbérbeadási hozamok folytatódó csökkenése is szerepet játszott. A vevők alkuereje a megnövekedett keresletnek köszönhetően

csökkent. A tranzakciós ár utolsó hirdetési ártól vett medián eltérése Budapesten -1,5 százalék, vidéken pedig -3,7 százalék volt 2025 harmadik negyedében.

4.3 Szabályozási kockázat

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

4.4 Alvállalkozói kockázat

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

4.5 Lakásárak alakulása

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 túlértékeltisége 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 forintra emelkedett 2024 első negyedévének végére, ami 2,8 százalékos éves fajlagos áremelkedést jelent. A lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 9,3 százalékot ért el 2024 második negyedévében, és már reálértelemben is 5,3 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. A KSH által közzétett indexek alapján a használt lakások ára a második negyedévben 9,6 százalékkal, az új lakások ára pedig 10,1 százalékkal emelkedett éves alapon. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedévének végén, mely éves szinten 5 százalékos drágulást jelent. 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. 2025 második negyedévében a lakásárak országos átlagban 17,9 százalékkal emelkedtek éves szinten, ezzel európai uniós összehasonlításban Magyarországon nőttek nominálisan a legnagyobb mértékben. Előzetes adatok alapján a lakásárak éves növekedési üteme tovább gyorsult, és 2025 harmadik negyedévében országosan 23,9 százalékot, Budapesten pedig 29,9 százalékot érhetett el. 2025 második negyedévében az MNB becslése szerint országosan 18,8 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet, ami egy év alatt 5,7 százalékpontos emelkedést jelent. A túlértékeltségi alindikátorok többsége, mint a lakásárak jövedelmekhez, építési költségekhez, bérleti díjakhoz és megfizethető hitelösszegekhez képesti emelkedése is a kockázatok növekedését mutatja.

4.6 Építési költségek emelkedése

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

4.7 Pénzügyi kockázatok

A Társaság hosszú lejáratú kötelezettségei között található a kibocsátott GOPD 2031/A kötvény, illetve a GOPD által 2023-ban felvett hosszú lejáratú hitel az MFB-től. Mivel a kibocsátott GOPD 2031/A kötvény, illetve a hitel fix kamatozósú, így a Társaság nincs kitéve jelentős kamatláb-kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A következő, 2026-os évben a GOPD 2031/A kötvény után 272,25 mFt kamatot és 550,00 mFt tőketörlesztést kell fizetnie a Társaságnak, illetve a hitel után 61,816 mFt kamatot, valamint 1,118,833 mFt tőkét, ez nem okoz likviditási gondot. A Társaságnak korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. A Társaság fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

4.8 Kockázatkezelési mechanizmusok

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

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

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

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

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

5 A TÁRSASÁG CÉGCSOPORTJÁNAK TAGJAI:

Leányvállalatok és társult vállalkozások, egyéb részesedés	Tevékenység	2024.évi tulajdoni hányad	2025.évi tulajdoni hányad
SunDell Estate Nyrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	46,89%	33,34%
Gaudetti Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	100,00%	100,00%
Santa Cruz Invest Kft	Lakó- és nem lakóépület építése	100,00%	100,00%
L.B Hungarchitect Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Copa Carpa Kft.	Épületépítési projekt szervezése	50,00%	50,00%
Meqhlyn Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	40,91%	40,91%
PIANDOS Kft.	Épületépítési projekt szervezése	66,67%	66,67%
Ducharlie Estate Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	0,00%
Dudolta Estate Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	0,00%
Dulyma Estate Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	0,00%	100,00%
ApaChCo Zrt	Vagyonkezelés (holding)	0,00%	100,00%

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

5.1 Leányvállalatok:

5.1.1 SunDell Estate Nyrt.

A SunDell Estate Nyrt. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; cégjegyzékszama: 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 477.377 darab közvetlen, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft.-n keresztül 125.000 darab, a Meqhlyn Kft.-n keresztül 113.638 darab, az ApaChCo Zrt.-n keresztül 55.000 darab HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 63,48%-os tulajdonrészt testesít meg. A Társaság 2021. december 21-én szerezte meg a kontrollt a SunDell, illetve egyúttal annak leányvállalatai felett.

5.1.2 Gaudetti Ingatlan Kft.

A Gaudetti Ingatlan Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszama: 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 tőzstőkével 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 (székhelye: 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 Dudolta Estate Kft.

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

Részesedés 100%-a 2025.01.31.-én értékesítésre került.

5.1.9 Ducharlie Estate Kft.

A Ducharlie Estate Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09- 436759) 2024. november 8. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság a társaságot 3.000.000, - forint tőzrstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

Részesedés 100%-a 2025.01.30.-án értékesítésre került.

5.1.10 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 tőzrstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.1.11 ApaChCo Zrt.

Az ApaChCo Zrt. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10- 143416) 2025. szeptember 09. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége Vagyonkezelés (holding). A Társaság a társaságot 100.000 db 1.000, - forint névértékű részvénnyel alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

6 2025-BEN TÖRTÉNT LÉNYEGES VÁLTOZÁSOK

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

- A Társaság 2025. január 8-án adott tájékoztatást, hogy 2024. december 19-én értékesítette leányvállalatai, a Dualpha Estate Kft. és Dubravo Estate Kft. 100%-os üzletrészét.
- A Társaság 2025. január 15-én adott tájékoztatást, hogy négy új leányvállalat alapításáról határozott: Duecho Estate Kft., Dufoxtrot Estate Kft., Dugold 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 Dufoxtrot Estate Kft. 2025. január 24-én valósult meg.
- 2025. január 21-én transzferálásra kerültek a Társaság értékpapírszámlájára az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap befektetési jegyei.
- A Társaság 2025. január 29-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy Piukovics Gábor igazgatósági elnök 2.867.750 db törzsrészcévet, Piukovics István igazgatósági tag pedig 2.924.250 db törzsrészcévet elajándékozott.
- A Társaság 2025. január 31-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Ducharlie Estate Kft. és Dudolta Estate Kft. 100%-os üzletrészét értékesítette.
- A Társaság 2025. február 12-én értékesítette a Duecho Estate Kft. üzletrészének 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 GOPD 2025. március 10-én adott ki tájékoztatást, hogy a Schweidel Investment Kft.-nek, mint tulajdonosnak a szavazati joga 11,32%-ról 3,45%-ra csökkent, és a DakotaÉpítő Kt. szavati joga 0,00%-ról 8,33%-ra nőtt.
- A Társaság 2025. március 13-án értékesítette a Dufoxtrot Estate Kft. üzletrészenek 100%-át.
- A Társaság 2025. március 26-án adott tájékoztatást, hogy határozatlan időtartamra id. Piukovics Gábort igazgatósági elnökké, Uzsoki Andrászt pedig igazgatósági taggá választotta, illetve megállapította, hogy ifj. Piukovics Gábor és Piukovics István igazgatósági megbízatása aznappal 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 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 Társaság 2025. május 13-én megkötött részvény-adásvételi szerződésekkel értékesített összesen 100.000 db, a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott részvényt.
- A Társaság leányvállalata, a Santa Cruz Invest Kft. 2025. június 24. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 100.000 db törzsrészvényt vásárolt. A fentiek szerinti ügyletet követően a Társaság leányvállalatai által tulajdonolt saját részvények összmenyisége: 1.100.000 db-ra növekedett, így a saját részvények aránya: 4,40 %-ra emelkedett az alaptőkéhez viszonyítva.
- A SunDell Estate Nyrt. 2025. június 27-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. – mint a SunDell Estate Nyrt. vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. június 24. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 6.043 db törzsrészvényt értékesített 38.000,- Ft/db eladási áron. A törzsrészvényeket a tőzsdén kívüli ügylet keretein belül a Társaság vásárolta meg a fent jelölt eladási áron.
- Uzsoki András igazgatósági tag – mint a Társaság vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. július 4. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 150.000 db törzsrészvényt értékesített.
- A Társaság egyik leányvállalata 2025. július 28-án megvásárolta a MULTI POINT Zrt. alaptőkéjének 60%-át megtestesítő, összesen 131.100.000,- Ft névértékű részvénycsomagot. 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. augusztus 14-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy az ApaChCo Zrt. leányvállalat megalapításáról határozott. A leányvállalat cégbírósági bejegyzése 2025. szeptember 9-én megtörtént.
- A Társaság 2025. szeptember 30-án közzétette a tárgyidőszakra vonatkozó féléves konszolidált pénzügyi kimutatását és üzleti jelentését.
- A Társaság 2025. október 1-én értékesítette leányvállalatát, a Dujuliet Estate Kft.-t, október 15-én pedig a Dukilo Estate Kft.-t.
- A Scope Ratings GmbH független hitelminősítő elvégezte a Társaság, valamint a Társaság által kibocsátott kötvények hitelminősítésének felülvizsgálatát. A hitelminősítő közleményben megerősítette a Társaság kapcsán korábban megállapított "B-" hitelminősítést (a negatív kilátás fenntartása mellett), a Kötvények kapcsán pedig megerősítette a korábban megállapított "B+" hitelminősítést.

- A Társaság 2025. november 3-án megkötött részvény-adásvételi szerződésekkel értékesített összesen 100.000 db, a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott részvényt.
- A Társaság által konszolidációba bevont ApaChCo Zrt. 2025. november 4. napján megkötött részvény-adásvételi szerződéssel megvásárolta az Alabama Invest Zrt. alaptőkéjének 40%-át megtestesítő törzsrészcvényeket, illetve a BenLawers Zrt. alaptőkéjének 40%-át megtestesítő törzsrészcvényeket. Az Alabama Invest Zrt. törzsrészcvényei csak a fordulónapot követően kerültek transzferálásra az ApaChCo Zrt. részére.
- A Társaság egyik leányvállalata 2025. november 10. napján megkötött részvény-adásvételi szerződéssel értékesítette a MULTI POINT Zrt. alaptőkéjének 60%-át megtestesítő, összesen 131.100.000,- Ft, névértékű törzsrészcvényeket.
- Uzsoki András igazgatósági tag – mint a Társaság vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. november 12. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 62.500 db törzsrészcvényt értékesített.
- Az ApaChCo Zrt. – mint a SunDell Estate Nyrt. vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó Piukovics Gábor igazgatósági taggal szoros kapcsolatban álló személy – 2025. december 15. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 55.000 db SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott törzsrészcvényt vásárolt.
- Uzsoki András igazgatósági tag – mint a Társaság vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. december 15. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 25.000 db törzsrészcvényt értékesített.

7 FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

- Az ApaChCo Zrt. értékpapírszámláján 2026.01.07-én jóváírásra kerültek az Alabama Invest Zrt. 40%-os tulajdoni hányadát megtestesítő törzsrészcvények.
- A Társaság 2026. február 25. napján értékesítette a PIANDOS Kft. üzletrészcvének 66,67%-át. A PIANDOS Kft. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Balatonföldvár, belterület 1555/12 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 8.166 m² alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan.
- A Társaság 2026. március 5-én tájékoztatást adott ki, hogy az ApaChCo Zrt. 2026 március 4-én életbe lépett adásvételi szerződéssel 25.000 db SunDell Estate Nyrt. törzsrészcvényt vásárolt.

8 A TÁRSASÁG 2025. ÉVI EREDMÉNYÉNEK ÉRTÉKELÉSE ÉS KILÁTÁSAI

8.1 Stratégia, jövőbeli kilátások

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

A GOPD évente 1-2 ingatlanfejlesztési projekt megkezdését tervezi, az elkészült ingatlanokat SunDell-nek vagy harmadik feleknek értékesítve. Emellett a GOPD Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét a SunDell és SZIP leányvállalatai végzik.

8.2 2025-ös pénzügyi helyzet rövid bemutatása

Az egyedi beszámoló alapján a Társaság főbb pénzügyi adatai (ezer Ft-ban) és mutatói (%-ban) a következők:

Adat/mutató megnevezése	2024.12.31	2025.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	26 013	21 245
Adózott eredmény	-1 138 019	6 631 130
Mérlegfőösszeg	25 430 221	36 702 650
Saját tőke	15 054 401	21 372 365
Befektetett pénzügyi eszközök	20 493 903	27 532 378
Eladósodottság (Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	28%	15%
Likviditási ráta (Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek)	160%	94%
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke/ Befektetett eszközök)	73%	78%

Készült: Budapest, 2026. április 07.

Piukovics Gábor
igazgatóság elnöke