



SunDell Estate Nyrt.

Egyedi Üzleti Jelentés

2023.évi üzleti tevékenységéről



Készült: Budapest, 2024. április 8.

Tartalom

1.	Vezetőségi jelentés	1
1.1.	Vállalkozás üzleti környezete	1
1.1.1.	Társaság leányvállalatai és egyben szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságai (SZIP) 1	
1.1.2.	Társaságirányítás és Vezető tisztségviselők	2
1.1.3.	A SunDell Estate Nyrt. tevékenysége	4
1.2.	A Csoportnál 2023. évben lezajlott lényegesebb változások	7
1.2.1.	Legfontosabb lényegi változások	7
1.2.2.	Közgyűlések	8
1.2.3.	Tárgyidőszakot (2023.12.31.) követő további események	8
1.3.	Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása	8
1.4.	Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai.....	9
1.5.	Társaság tárgyidőszaki (2023.12.31.) eredmények, további kilátások és kihívások	10
1.6.	Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	12
2.	SunDell Estate Nyrt. 2023. december 31-én végződő időszakra vonatkozó főbb egyedi pénzügyi kimutatásai.....	13
2.1.	IFRS egyedi éves pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás-mérleg (adatok ezer Ft-ban)	13
2.2.	IFRS Egyedi Eredményre és Egyéb átfogó Jövedelemre vonatkozó kimutatás (adatok ezer Ft-ban) 14	

1. Vezetőségi jelentés

1.1. Vállalkozás üzleti környezete

A SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban **Társaság**) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban **Tpt.**), a Budapesti Értéktőzsde Zrt. piacműködtető által megállapított „a BÉT általános üzletszabályzata” (a továbbiakban **Szabályzat**), valamint a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban **PM rendelet**) alapján készítette és ezúton közzéteszi a 2023. évre vonatkozó éves üzleti jelentését.

A Társaságról további nyilvános információk, közte az Alapszabály, valamint hivatalos közzétételek megtalálhatók a Társaság honlapján (sundell.hu/befektetoknek/), valamint a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) Társaságra vonatkozó információs oldalán (bet.hu).

1.1.1. Társaság leányvállalatai és egyben szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságai (SZIP)

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	Közvetett és Közvetlen részese	Anyavállalat (SunDell Estate Nyrt.) részesedése
Alhambra 36 Invest Kft.	Ingatlan értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Bryce 42 Invest Kft.	Ingatlan értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Catanum Invest Kft.	Ingatlan értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Dessewffy Investment Kft.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Dorozsmai Ingatlan Kft.	Ingatlan értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Filemon Invest Kft.	Ingatlan értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Grado Estate Zrt.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
L.B. Vetus Architect Ingatlanforgalmazó Kft.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Mystery Mansion Kft.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Niobarbara Invest Kft.	Ingatlan fejlesztés	Magyarország	Közvetlen	100%
Pasadena 53 Invest Kft.	Ingatlan értékesítés, bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Sedona 38 Invest Kft.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Sevilla 47 Invest Kft.	Ingatlan értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
XPDON Invest Zrt.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%

A leányvállalatok csak a Társaság fő profiljához kapcsolódó tevékenységet végeznek, az egyes leányvállalatokra vonatkozó részleteket lásd az 1.1.3-as pontban.

1.1.2. Társaságirányítás és Vezető tisztségviselők

A Társaságnál kétszintű társaságirányítási modell működik (Igazgatóság és Felügyelőbizottság). A Felügyelőbizottság ellenőrzi az Igazgatóság munkáját.

A Társaság ügyvezetését az igazgatóság tagjai látják el megbízási jogviszony alapján.

Szintén megbízási jogviszony keretei között látják el a tisztségüket az Auditbizottság és a Felügyelőbizottság tagjai is.

1.1.2.1. Igazgatóság

Az Igazgatóság a Társaság ügyvezető szerve, hét tagból áll, jogait és feladatait testületként gyakorolja. Minden olyan kérdésben dönt, amely törvény vagy alapszabály felhatalmazás alapján nem a Közgyűlés (vagy esetleg más szerv) hatáskörébe tartozik. A SunDell 2023. augusztus 10-án tartott közgyűlését követően, 2023. december 31-én a Társaság igazgatósága az alábbi személyekből áll:

- Uzsoki András, igazgatóság elnöke
- Piukovics András, igazgatósági tag
- Piukovics Gábor, igazgatósági tag
- Michaletzky Márton, igazgatósági tag
- Kun Róbert, igazgatósági tag
- Nagy Attila, igazgatósági tag
- MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt., igazgatósági tag

Uzsoki András igazgatóság elnöke együttes képviseleti joggal

Uzsoki András több évtizedes tapasztalattal rendelkezik gazdasági vezetőként. Pályafutását 1989-től Bioaroma Kft. ügyvezetőjeként kezdte. Ezt követően 1996-tól 2002-ig és 2013-tól 2019-ig az UB Merchants Kft. ügyvezetője. 2011-től UBM Trade Zrt. igazgatósági tagja, majd 2016-tól UBM Holding Nyrt. igazgatósági tagja. 2006-tól az S.P.M. Hungary Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője, mely cég Pilisjászfalun lakópark-fejlesztéssel, továbbá ingatlanforgalmazással foglalkozik. 2023. augusztus 10-ig SunDell felügyelőbizottsági és auditbizottsági tag. Diplomáját a BME Vegyészmérnöki karán biológusmérnöként szerezte.

Piukovics András igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Piukovics András közgazdász, diplomáját az International Business School Business Studies szakán szerezte. 2015-től a PiuÉpítő Kft. ügyvezetőjeként budapesti ingatlanfejlesztésekben projektkoordinátor, majd projektvezető. Piukovics András elsősorban kivitelezésirányítási és cash-flow szervezési feladatokat látott el. 2016-tól 2018-ig a Fogarasi Investment Kft. ügyvezetője, irodaház bérbeadással és üzemeltetéssel foglalkozott. 2019-től a Társaság vezérigazgatójaként a lakóingatlan-fejlesztésben beruházóként tevékenykedett. 2020.06.22-től a Társaság nyilvánosan működő részvénytársasággá válásának napjától 2023.08.10-ig az igazgatóság elnöke volt.

Piukovics Gábor, igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Az 1990-es években befektetési és bankszektorban szerzett tapasztalatot, 1998 óta ingatlanfejlesztéssel foglalkozik. Több ingatlanfejlesztési projekt cég vezérigazgatója volt, amelyek többek között lakóingatlanok és 50-120 lakásos lakóépületek fejlesztésével foglalkoztak. 2015 óta a Schweidel Investment Kft. igazgatója, amely részt vett a Levendula projektben (amit részben a SunDell elődje, a Green Village Kft. végzett), valamint a GOPD részvényese. A SunDell igazgatóságához 2023 augusztusában csatlakozott.

Michaletzky Márton igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Michaletzky Márton 2018-ban csatlakozott a Concorde MB Partners csapatához, jelenleg a cég partnere. Korábban a Budapesti Értéktőzsde Kibocsátói Akvizíciók Igazgatóságát vezette, ezt megelőzően a Deloitte Pénzügyi Tanácsadás részlegén dolgozott tranzakciós tanácsadóként.

Széleskörű tőkepiaci tapasztalatát többek között befektetési szolgáltatónál és kockázati tőkealap-kezelőnél szerezte. Diplomáját és PhD fokozatát a Budapesti Corvinus Egyetemen szerezte. CFA, CEFA és CIIA befektetéselemzési diplomákkal rendelkezik.

Kun Róbert igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Kun Róbert 2002-ben okleveles építészmérnöki diplomát szerzett a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemen, 2010 és 2017 között ugyanitt mechatronikai tanulmányokat folytatott. 2015-től a PhoenArchitekt Kft. tagja, vezető tervezője és ügyvezetője is.

Nagy Attila igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Nagy Attila 2009-ben mérnökként végzett a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Vegyész- és Biomérnöki Karán biomérnök szakon. 2009 és 2016 között a Honeywell Process Solutions-nél OTS folyamatirányítási projekt mérnökként dolgozott, majd vezető mérnök volt nemzetközi kőolaj finomítói beruházásoknál. 2015 és 2018 között a DakotaÉpítő Kft. ügyvezetőjeként kivitelezői oldalról fővárosi építőipari projektek szervezésével és irányításával foglalkozott. 2018 és 2019 között F.Lloyd Ingatlan Zrt. vezérigazgatójaként beruházói oldalról lakáscélú ingatlanfejlesztéseket menedzselte Budapesten. 2020 óta a SunDell igazgatóságának tagja.

MFB Invest Befektetési és Vagyongkezelő Zrt.

Az MFB Invest Zrt. az MFB Csoporthoz tartozó, zártkörűen működő részvénytársaság, amely közvetlen és közvetett módon állami tulajdonban van, nemzetgazdasági szempontból fontos és piaci jellegű tőkebefektetéseket eszközöl. Az MFB Invest Zrt.-t 2023. január 25. napi hatállyal Fülöp Gyula helyett Katona Bence Gergely képviseli a Társaság igazgatóságában.

1.1.2.2. Auditbizottság és Felügyelőbizottság

A Társaság négy tagú felügyelőbizottsággal és három tagú auditbizottsággal rendelkezik. A részvényeket a Budapesti Értéktőzsde Zrt. 2020.06.22. napjával vette fel a terméklistára.

A SunDell 2023. augusztus 10-án tartott közgyűlését követően, 2023. december 31-én a Társaság felügyelőbizottsága és auditbizottsága az alábbi személyekből áll:

Horváth Gábor Ferenc (Felügyelőbizottsági és Auditbizottsági Tag)

Dr. Vetési Ágnes Nóra (Felügyelőbizottsági és Auditbizottsági Tag)

Béla Gyula (Felügyelőbizottsági és Auditbizottsági Tag)

Buda Sándor (Felügyelőbizottsági Tag)

1.1.2.3. Közgyűlés

A Közgyűlés a Társaság legfőbb döntéshozó szerve, feladatai közé tartozik például, de nem kizárólag, az Alapszabály megállapítása és módosítása, alaptőkéhez kapcsolódó döntések, Igazgatósági és Felügyelőbizottsági tagok megválasztása és visszahívása, könyvvizsgáló megválasztása és visszahívása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról.

1.1.3. A SunDell Estate Nyrt. tevékenysége

A Társaság fő tevékenysége építési beruházások megvalósítása, lakóépületek építtetése, értékesítése, valamint bérbeadása. A Társaság fő tevékenységét Magyarországon, Budapest közigazgatási határain belül végzi.

A Társaság az építési beruházásokat saját tulajdonú, beépítetlen ingatlanokon hajtja végre. A beépítetlen telkeket a Társaság megvásárolja, azokon tulajdont szerez, majd tevékenysége a későbbi eladásra, illetve bérbeadásra szánt ingatlanok megépítésére vonatkozó projektek megvalósítására korlátozódik, valamint a lakások, irodák, üzletek, egyéb helyiségek értékesítésére, illetve bérbeadására.

A Társaság jellemzően még az épületek műszaki átadása előtt értékesíti az épületekben kialakítandó lakásokat. Ezeket az ingatlan adásvételi szerződéseket a Társaság jellemzően úgy köti meg, hogy a lakások birtokbaadását meghatározott időpontra vállalja, amelyet, ha elmulaszt, kötbérfizetési kötelezettsége keletkezik a vevő felé, mellyel a birtokbaadással egy időben számolnak el.

A Társaság tevékenysége az alábbi piacokat érinti: lakóingatlan vásárlási piacot és a lakóingatlan, valamint iroda, hotel és garázs bérbeadási piacot.

Projektek összefoglalása:

Projekt neve	Építető	Lokáció	Készleten lévő albetét szám (db)	Könyv szerinti érték* (2023.12.31.)	Készültségi szint 2023.12.31.	Elkészült ingatlan hasznosítása
Elkészült projektek						
Nerium Park	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIII. kerület, Petneházy u. (26276/1. hrsz.)	2	38 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%	Értékesítési célú ingatlan
Levendula Lakópark	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u. (30005/9. hrsz.)	19	22 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%	Értékesítési célú ingatlan
Paskal Rose I.	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 és 31373/20. hrsz.)	40	210 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%	Értékesítési célú ingatlan
Paskal Garden	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János utca (37373/22. hrsz.)	293	3.563 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. „A”, „B”, „C” épület 100%	Értékesítési célú lakóingatlan
Épülő projektek						
Budakeszi út villa épület	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, II. kerület Budakeszi út 65-67. (hrsz. 10914)		1.140 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. Meglévő villa épület felújítása zajlik.	Saját cél, örökségvédelmi engedély alapján irodák kialakítása

*Átadott projektek esetén (Paskal Rose I. Nerium Park, Levendula Park, a könyv szerinti érték alacsonyabb, hiszen a lakások, garázsok stb. jelentős része átadásra került)

Tervezett projektek					
Projekt neve	Tervezett építtető	Lokáció	Konszolidált könyv szerinti érték (2023.12.31.)	Projekt állapot (2023.12.31.)	Elkészült ingatlan tervezett hasznosítása
Budakeszi út fejlesztési telek	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, II. kerület Budakeszi út 65-67. (hrsz. 10914)	1.674 millió Forint	Építési engedély még nem áll rendelkezésre.	Értékesítési célú lakóingatlan
Dob utca	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, VII. kerület, Dob u. 50. (hrsz. 34093/0/A/47, 17; 34093/0/B/12)	296 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll	Értékesítési célú ingatlan

Bérbeadási tevékenység:

Mystery Hotel:

A Sundell Estate Nyrt. 2020. decemberében megvásárolta a 28670 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1064 Budapest Vörösmarty utca 77. alatt található Mystery Hotelt. A tranzakció egyrészt összhangban áll a Társaság azon középtávú üzleti stratégiai céljával, hogy tevékenységi körét diversifikálja, és a lakóingatlan fejlesztés, valamint értékesítés, illetve lakóingatlanok bérbeadása mellett kereskedelmi célú ingatlanok bérbeadásával is foglalkozzék. A hotel 82 szobás, az üzemeltető egy független, csoporton kívüli Kft.,

amely már korábban is bérelte a hotelt. Felek a bérleti szerződést 2022. decemberében újra tárgyalták és 2023.01.01. hatállyal fix EUR devizanemben határozták meg a bérleti díjat és a lejáratát további 10 évre, 2032.12.31-ig határozták meg.

A SunDell Estate Nyrt. 2023. október 10-én a hotel épületét apporttal átadta újonnan alapított leányvállalatának, a Mystery Mansion Kft-nek, a továbbiakban ő a tulajdonos és a bérbeadó, a bérleti szerződés feltételei nem változtak.

Egyéb kiegészítések

Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság nem végez kutatás és kísérleti fejlesztéshez kapcsolódó tevékenységet.

Környezetvédelem

A Társaság a mindenkor érvényben lévő jogszabályok betartása mellett végzi ingatlanfejlesztési tevékenységét. Előremutató hozzáállással és a piaci trendekkel összhangban, a folyamatban lévő, illetve a tervezett projekteknél, a Társaság kiemelt figyelmet fordít energiahatékony épületek létrehozására.

Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

A Társaság építkezéseiben betartatja a munkavédelemmel kapcsolatos előírásokat. A Társaság méretére tekintettel jelenleg nem rendelkezik külön foglalkoztatás- és sokszínűségi politikával, ugyanakkor biztosítja a szakmai sokszínűséget és a munkavállalók megtartását. Továbbá, a Társaság ellenez mindenfajta munkahelyi diszkriminációt.

Részvényinformációk

A Társaság azonos jogokat biztosító, dematerializált törzsrészvényekkel rendelkezik, részesedések átruházására vonatkozó korlátozás nincs. 2023.12.31-én az alábbi adatok érvényesek:

Darabszám: 1.432.000

Névérték: 100 HUF

ISIN kód: HU0000173752

Tulajdonosi struktúra:

Név	2022.12.31	2023.12.31
GOPD Nyrt.	46,04%	46,46%
MFB Invest Zrt.	11,48%	11,06%
Copa Carpa Kft.	8,73%	8,73%
MEQHLYN Kft.	8,73%	8,73%
További közkezhányad	25,02%	25,02%
(Közkezhányadból MFB Vállalati Beruházási és Tranzakció		
Magántőkealap)	(4,97%)	(4,97%)
	100%	100%

1.2. A Csoportnál 2023. évben lezajlott lényegesebb változások

1.2.1. Legfontosabb lényegi változások

- A Társaság március 9-i közgyűlése megszavazta Dr. Balczó Barnabás felügyelőbizottsági tag visszahívását, Buda Sándor új felügyelőbizottsági taggá választását, döntött a díjazása megállapításáról, valamint ezekre tekintettel a Társaság alapszabályának módosításáról.
- Az Társaság 2023. május 22-én értékesítette a Vendvidék Real Estate Kft. leányvállalatában lévő 100%-os részesedését.
- A Társaság 2023. július 10-én nyilvánosságra hozta a zöld pénzügyi bizottság által elfogadott, 2021. júliusában kibocsátott zöld kötvényekhez kapcsolódó allokációs és környezeti hatás jelentést.
- A Társaság 2023. augusztus 10-ei közgyűlése megállapította Piukovics Gábor (születési idő: 1987.03.23.) igazgatósági tag tisztségének megszűnését (2023. július 19. napján kelt lemondó nyilatkozatának értelmében), ezzel egyidejűleg megszavazta Uzsoki András felügyelőbizottsági tag visszahívását, Horváth Gábor Ferenc új felügyelőbizottsági és auditbizottsági taggá választását, Piukovics Gábor (születési idő: 1965.03.16.) igazgatósági taggá választását, Uzsoki András igazgatósági taggá, illetve igazgatósági elnökké választását, döntött az új igazgatósági és felügyelőbizottsági tagok díjazása megállapításáról, valamint ezekre tekintettel a Társaság Alapszabályának módosításáról.
- A Társaság igazgatósága 2023. október 10-én apporttal tőkét emelt a Mystery Mansion Kft-ben, melynek keretében apporttal átadásra került a Mystery Hotel épület a leányvállalat felé.
- 2023. október 17-én a Scope Ratings GmbH független hitelminősítő felülvizsgálati jelentésében megerősítette a Társaság kapcsán korábban megállapított B/Stabil, illetve a Társaság kötvényei kapcsán korábban megállapított B+ hitelminősítést.
- A Társaság leányvállalatainak tulajdonában Duna parti telkeket (43587/11 hrsz.: 1 ha 3262m2 alapterület és 43587/17 hrsz.: 1 ha 930 m2 alapterület) azonnali rozsdaovezeti akcióterületté minősítette a 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 2023. december 29. napjától hatályos módosítása.
- A Társaság a 2011. évi CII. a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény 8. § (5) bekezdése szerinti mutatószámok megfelelésének vizsgálatát a konszolidált pénzügyi kimutatások adatai alapján végzi el, melyek megfelelését a Társaság a konszolidált beszámolójában teszi közzé.

1.2.2. Közgyűlések

Dátum	Tárgy
2023.03.09	Dr. Balczó Barnabás felügyelőbizottsági tag visszahívása, Buda Sándor új felügyelőbizottsági taggá választása, döntés a díjazás megállapításáról, valamint ezekre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása
2023.04.27	2022.évi egyedi beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; 2022.évi konszolidált beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; Döntés a szabad eredménytartalék felosztásáról; Döntés vezető tisztségviselők részére megadható felmentvény tárgyában; 2022. évi felelős társaságirányítási jelentés és javadalmazási jelentés elfogadása; Új könyvvizsgáló megválasztása, díjazás megállapítása, erre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása
2023.07.14	A Társaság könyvvizsgálataért személyében felelős új könyvvizsgáló kijelölése, erre tekintettel alapszabály módosítása
2023.08.10	Piukovics Gábor (születési idő: 1987.03.23.) igazgatósági tag tisztségének megszűnésének, Uzsoki András felügyelőbizottsági tag visszahívásának, Horváth Gábor Ferenc új felügyelőbizottsági és auditbizottsági taggá választásának, Piukovics Gábor (születési idő: 1965.03.16.) igazgatósági taggá választásának, Uzsoki András igazgatósági taggá, illetve igazgatósági elnökké választásának megszavazása; döntés az új igazgatósági és felügyelőbizottsági tagok díjazásának megállapításáról, ezekre tekintettel a Társaság Alapszabályának módosítása.

1.2.3. Tárgyidőszakot (2023.12.31.) követő további események

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

1.3. Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása

A Társaság stratégiai célja elsősorban a XIII. és XIV. kerületekben nagy volumenű, koncentrált, középkelet-középkelet lakások, jellemzően 150-200 lakásos társasházak építése és értékesítése. A Társaság célja emellett a bérbeadási portfólió bővítése, mind saját építésű lakások bérbeadásával, mind kész ingatlanok vásárlásával.

A Társaság fontosnak tartja a stabil alvállalkozói kör fenntartását, ezáltal kihasználva a gazdaságos ipari technológiák nyújtotta versenyelőnyöket.

A Társaság saját megítélése és piacismerete alapján úgy látja, hogy versenytársaival szemben piaci helyzetére két fő faktor bír hatással: a lokáció és az alvállalkozói kör.

A Társaság 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 Társaság kipróbált, stabil alvállalkozói körrel működik együtt, ennek fő oka, hogy alvállalkozói megbízható munkaerő ellátottsággal rendelkeznek, következésképpen, a Társaság vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

A Társaság kiemelt figyelmet fordít projektjei tervezése és kivitelezése során nemzetközi irányelvek alapján kitűzött energiahatékonysági célok megvalósítására. Ennek megfelelően a projektjei közül több megfelelt a 2021 őszén, az MNB kezdeményezésére indult Zöld Otthon Program energiahatékonysági elvárásainak, így a Társaság támogatni tudta a lakásvásárlókat a megfelelő banki konstrukció kialakításában. Emellett több projekt megfelel a Társaság Zöld kötvény keretrendszer előírásainak, amely alapján a SunDell 2031/A zöld kötvény forrásait zöld projektek finanszírozására tudja fordítani a Társaság.

1.4. Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

A Társaság működése során az alább felsorolt főbb kockázatokat azonosította. Ezeket a Társaság vezetése fokozott figyelemmel követi, az ezen tényezőkben történő jelentős változás hatására, szükség esetén, további intézkedések meghozataláról dönt.

Főbb kockázatok

A Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságról szóló (továbbiakban „SZIT”) törvény szerinti feltételek: Az Anyavállalat SZIT-ként kíván működni, amely forma kedvezményes adózási elbírálásban részesül. Az Anyavállalat 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. Hasonlóan a 2022.12.31-es állapothoz a 2023.12.31-i konszolidált pénzügyi kimutatások alapján a Társaság a SZIT kritériumoknak megfelelt, mindkét mutatószám teljesült. Az ingatlan vagyon / mérlegfőösszeg mutató 70% feletti értéket ért el, az idegen forrás / ingatlan vagyon mutató pedig 65% alatt maradt.

Munkaerőhiány: az általános munkaerőhiány zavart okozhat az alvállalkozók működésében, melyre az építőiparban már jelenleg is számos példa van. A Csoport támogatja alvállalkozóit abban, hogy a megfelelő munkaerőt elérjék.

Kereslet alakulása: 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 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 megszerzett építési engedéllyel rendelkező lakásokra, amely jelentős előny a Társaság számára a projektek ütemezésének várható keresletet követő kialakításában. 2023 első negyedévében az MNB májusi lakáspiaci jelentése szerint 20,2%-kal csökkent az újjépítésű lakások átadása 2022 azonos időszakához képest. A lakáspiaci trend változását emellett a csökkenő tranzakciószám is jelezte, a lakáspiaci adásvételek száma az MNB szerint éves alapon 22,6 %-kal csökkent 2022 harmadik negyedévében, 2023 első negyedévében Budapesten az éves szintű csökkenés 52%-os – eközben az újlakások aránya növekedett a tranzakciókban. Az MNB 2023 novemberében kiadott lakáspiaci jelentése szerint élénkülni kezd a kereslet, habár éves szinten még továbbra is visszaesés tapasztalható. A tranzakciók száma 2023 harmadik negyedévében az előző negyedévhez viszonyítva 10%-kal emelkedett (éves szinten továbbra is csökkenő 11%-os mutató volt megfigyelhető). Ehhez hozzájárult a lakáshitelek kamatcsökkenésének kezdete, illetve az azokkal szembeni pozitívabb várakozások a 2024-es évre tekintően, azonban az új hitelszerződések száma 2023 harmadik negyedévében 41%-kal csökkent 2022 harmadik negyedévéhez képest. A keresletre pozitív hatással lehet a 2024-ben bevezetett CSOK Plusz program.

Lakásárak alakulása: 2014 - 2022 első félévének végéig a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető, kiemelkedően 2022 első félévében. Az ELTINGA lakáspiaci elemző cég szerint 2022. első félévében az újjépítésű lakások négyzetméterára átlagosan 16%-kal volt több az egy évvel korábbi értékhez képest. Az MNB 2023 májusában és novemberében kiadott lakáspiaci jelentése szerint 2022 harmadik negyedévében 1,6%-os, 2022 negyedik negyedévében 3,6%-os árcsökkenés volt megfigyelhető az előző negyedévhez képest az új és használt lakások tekintetében, országosan. Az éves szintű változás 2023 második negyedévében 0,8%-os volt. A csökkenés oka a kisebb települések lakásárainak, és a használt lakások árainak jelentős csökkenése. Budapesten a lakásárak 2022 harmadik negyedévében 2,0%-os növekedést, 2022

negyedik negyedében 1,1%-os csökkenést mutattak az előző negyedévhez képest, 2023 harmadik negyedében 4,9%-kal emelkedtek az előző év azonos időszakához képest.

Makrókörnyezeti kockázatok: A bizonytalan piaci környezet, makrogazdasági hatások miatt a lakáspiaci kereslet hosszútávon csökkenhet. Az alapkamat növekedése miatt drágábban elérhető a piacon a lakáshitelek, az infláció magas szinten maradása kockázatot jelentenek. Amennyiben a Zöld Otthon Hitel forrás kerete nem kerül további bővítésre, vagy nem lesz alternatív zöld finanszírozási forrás a piacon a vevők számára, a magasabb kamatok következtében csökkenhet a kereslet.

Pénzügyi kockázatok: A Társaság hosszú lejáratú kötelezettségei a kibocsátott SUNDELL 2030/A, és SUNDELL 2031/A kötvények. Mivel a kibocsátott kötvények fix kamatozásúak, így a Társaság nincs kitéve jelentős kamatláb-kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A 2024-es évben a két kötvény után összesen 558,25 mFt kamatot kell fizetni, mely kamatfizetési napok a második félévre esnek. A fizetendő kamat a Társaság számára 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 költségek esetén a devizás tételek aránya kevesebb mint 1%. A Társaság fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

Erőforrások

Alvállalkozói kör: A Társaság alvállalkozóival szoros és stabil kapcsolatrendszer alakított ki, aminek köszönhetően számíthat a további együttműködés zavartalanságára. A Társaság stabil, bejáratott alvállalkozói körrel dolgozik együtt, akik megbízható munkaerőellátottsággal rendelkeznek, így a Társaság vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

1.5. Társaság tárgydíszaki (2023.12.31.) eredmények, további kilátások és kihívások

2023-as év bemutatása

A Társaság a 2021-es és 2022-es évek eredményeire építve folytatta tovább 2023-ban 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 alapkamati környezetről vagy a szabályozói környezet gyors alakulásáról. 2023-ban folytatódott a Paskal Garden „A”, „B” épületeinek lakás átadásai, megkezdődtek a „C” épület lakásainak átadásai, az építkezés a teljes projekt tekintetében elkészült.

Jövőbeli kilátások, kihívások

Összességében a Társaság továbbra is egy változó üzleti környezetben tudatosan, célirányosan végzi tevékenységét: kihasználva az építési telkek egyedülálló lokációit, magas minőségű ingatlanokat fejleszt a vevői számára.

A 2024-es üzleti évben és ezt követően, a Projektek összefoglaló táblázatában szereplő, folyamatban lévő projektek építésére, azok befejezésére fókuszál a Társaság, valamint aktívan keresi a lehetőségeket további, jövőbeli projektek megvalósítására.

A Társaság mérlegéhez kapcsolódó kiegészítések

A Társaság tőkehelyzete stabil és rendezett.

Külső finanszírozást tekintve a Társaság kettő, az MNB által támogatott NKP kötvényprogramban kibocsátott kötvénnyel rendelkezik, illetve az egyik új leányvállalat felvásárlása kapcsán egy NHP hitel is tartozik a Társasághoz. A 2020-ban kibocsátott 11 milliárd forint névértékű SunDell 2030/A kötvény mellett 2021-ben sikeresen vont be a Társaság további 5,5 milliárd forint névértéken zöld kötvényből származó forrást (SunDell 2031/A kötvény). A zöld kötvényhez kapcsolódó elvárás, hogy a Társaság olyan projekteket valósítson meg, amely több területen hozzájárul energiahatékonysági és egyéb zöld megoldásokhoz (zöld épületek, energiahatékonyság, megújuló energia, tiszta közlekedés). A Társaság két kötvényéhez kapcsolódó kötvénykötelezettségét és a hosszú lejáratú hitelt a mérlegben a Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is) valamint az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek tartalmazzák. 2023. évben leányvállalataitól, illetve a legvégső anyavállalatától kapott a Társaság rövid lejáratú kölcsönt, melynek értéke 1.379.919 eFt.

További jelentős tételt képeznek forrás oldalon a vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek). Tekintettel arra, hogy a Paskal Garden Lakópark „B” és „C” épületei még nem kerültek teljesen átadásra, a vevők által befizetett összegek előlegként vannak nyilvántartva a könyvekben. Árbevétel akkor realizálódik belőle, amikor az ingatlanok átadásra kerülnek.

A Társaság eredménykimutatásához kapcsolódó kiegészítések

A cég működésével kapcsolatos bevételek az értékesítésekből származnak. A Budapest XIII. kerület Petneházy utcában 2019-ben felépített Nerium Park 186 lakásos társasház szintén még nem értékesített ingatlanjai (egy lakás, és több egyéb ingatlan), valamint a Budapest XIV. kerület Szugló utca 125/F-G 2020-ban felépített Paskal Rose Lakópark még nem értékesített ingatlanjai, a Paskal Garden Lakópark 2021. decemberében elkészült „A” épület ingatlanai, valamint a 2022. decemberében elkészült „B” épület ingatlanai és a 2023. novemberében elkészült „C” épület ingatlanai képeznek értékesítésre szánt készletet, készterméket. A tárgyévben a Nerium Park lakásainak értékesítéséből realizált árbevétel 15 millió Ft volt, a Paskal Rose projektből 39 millió Ft, a Paskal Garden Lakópark „A” épületének lakásaiból 360 millió Ft, a „B” épület átadásából 5,798 millió Ft, a „C” épület átadásából 7,586 millió Ft árbevétel keletkezett.

Költségei és ráfordításai a Társaság működésének általános költségei és egyéb ráfordításai mellett az építkezések költségeiből- melyre alvállalkozót vesz igénybe így ez a költség az igénybe vett szolgáltatások között jelenik meg -, helyi adó kötelezettségekből, értékesítésből származó készlet kivezetés értékéből és a vevők felé fizetendő kötelezettségekből származik. Az igénybe vett szolgáltatások értéke a legmagasabb költség tétel (1.953.935 eFt), melynek jelentős része az építkezések költségeiből fakad. A kiadások csökkentek az előző évhez képest, több építkezés befejeződött, a generálkivitelezési költségek nem haladták meg a tavalyi év kiadásait. A Paskal Garden Lakópark „C” épületének építkezése befejeződött. Az anyagköltség (8.766 eFt) többnyire a még birtokba nem adott lakások közüzemi költségeiből és ingatlan vásárlás költségéből tevődik össze, az eladott áruk beszerzési értéke között pedig az átadásokból keletkező készlet kivezetés ráfordítás része szerepel (1.508.889 eFt).

Ebben a periódusban eredményt csökkentő tétel volt a befektetési célú ingatlanok vesztesége, 624.279 eFt értékben, ami a Mystery Hotel értékelési veszteségéből adódik.

A Társaság a tárgyévben nyereséges, teljes átfogó eredménye 4.157.511 eFt.

1.6. Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

Vagyoni helyzetre jellemző mutatók (%) és főbb adatok (ezer Ft-ban):

Mutató megnevezése	Képlet	2022.12.31	2023.12.31
Ingatlan vagyon	Befektetési célú ingatlanok + Saját használatú ingatlanok + Készletek	20.435.866	6.976.540
Idegen forrás/Ingatlan vagyon	Kötelezettségek/(Befektetési célú ingatlanok + Saját használatú ingatlanok + Készletek)	153,8%	363,47
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	Befektetett eszközök/Eszközök összesen	45,1%	52,25%
Eladósodottság	Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen	29,9%	32,97%
Idegen és saját tőke aránya	Hosszú lejáratú kötvénykötelezettségek*/Saját tőke	69,4%	67,4%
Likviditási gyorsráta	Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek /Rövid lejáratú kötelezettségek	0,76%	0,18%
Mutató megnevezése	Képlet	2022.12.31	2023.12.31
Adózott eredmény	Adózott eredmény	1.569.808	4.023.074
Értékesítés nettó árbevétele	Értékesítés nettó árbevétele	14.210.311	14.097.520
Árbevétel arányos nyereség	Adózott eredmény/Értékesítés nettó árbevétele	11,0%	28,5%

Forrás: Menedzsment számítások

2. SunDell Estate Nyrt. 2023. december 31-én végződő időszakra vonatkozó főbb egyedi pénzügyi kimutatásai

2.1. IFRS egyedi éves pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás-mérleg (adatok ezer Ft-ban)

A tétel megnevezése	2022.12.31	2023.12.31
Befektetett eszközök		
Immateriális javak	5.777	9.518
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	642.943	1.143.297
Befektetési célú ingatlanok	6.584.926	-
Befektetések leányvállalatokba	17.656.138	24.780.482
Befektetett eszközök összesen	24.889.784	25.933.297
Forgóeszközök		
Készletek	13.210.940	5.836.540
Vevői követelések	1.017.234	2.105.502
Lízing követelések	235.074	-
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	15.221.025	15.580.549
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	467.897	160.981
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	113.752	15.917
Tényleges adókövetelés	33	-
Forgóeszközök összesen	30.265.955	23.699.489
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	55.155.739	49.632.786
Saját tőke		
Jegyzett tőke	143.200	143.200
Tőketartalék	17.759.683	17.759.683
Eredménytartalék	5.814.671	6.237.745
Egyéb tartalékok és tőkeelemek	-	134.437
Saját tőke összesen	23.717.554	24.275.065
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	15.462.159	15.494.358
Szerződéses kötelezettségek	-	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1.012.752	869.709
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	16.474.911	16.364.067
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú kölcsönök	934.000	1.379.919
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	468.336	77.344
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.480.828	4.429.317
Szerződéses kötelezettségek	9.746.384	3.043.114
Tényleges adókötelezettség	333.726	63.960
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	14.963.274	8.993.654
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	55.155.739	49.632.786

2.2. IFRS Egyedi Eredményre és Egyéb átfogó Jövedelemre vonatkozó kimutatás (adatok ezer Ft-ban)

A tétel megnevezése	2022.12.31	2023.12.31
Értékesítés nettó árbevétele (+)	14.210.311	14.097.520
Egyéb bevételek (+)	172.141	34.907
Saját termelésű készletek állományváltozása (+/-)	-5.838.688	-6.390.915
Anyagköltségek (-)	9.947	8.766
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	3.990.033	1.953.935
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	1.270.632	1.508.889
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	41.926	50.051
Személyi jellegű ráfordítások (-)	200.484	308.060
Értékcsökkenési és amortizációs leírás (-)	3.809	3.282
Egyéb ráfordítások (-)	102.064	134.023
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége/vesztesége (+) (-)	-541.642	-624.279
Működési eredmény	2.383.227	3.150.229
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	304.543	1.248.087
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	-1.117.962	-375.242
Pénzügyi műveletek eredménye	-813.419	872.845
Adózás előtti nyereség	1.569.808	4.023.074
Adófizetési kötelezettség (-)	-	-
Adózott eredmény	1.569.808	4.023.074
Egyéb átfogó jövedelem	-	134.437
<i>Ingatlan értékeléséből származó nyereség (eredményre utólagosan vissza nem forgó)</i>	<i>-</i>	<i>134.437</i>
Teljes átfogó jövedelem	1.569.808	4.157.511
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)	1.370.964	1.432.000
Egy részesvényre jutó nyereség (Ft/db)		
Alap (Ft)	1.145	2.903
Hígított (Ft)	1.145	2.903