



SunDell Estate Nyrt.

Konzolidált Évközi Tőzsdei Üzleti Jelentés

2021. I. félév üzleti tevékenységéről



Készült: Budapest, 2021. szeptember 16.

## Tartalom

1.	Vezetőségi jelentés .....	3
1.1.	Vállalkozás üzleti környezete .....	3
1.1.1.	Társaság konszolidálásba bevont leányvállalatai és egyben szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságai (SZIP).....	3
1.1.2.	Vezető tisztségviselők .....	4
1.1.3.	A SunDell Estate Nyrt. tevékenysége .....	5
1.2.	Társaságnál 2021. évben lezajlott lényegesebb változások .....	7
1.2.1.	Legfontosabb lényegi változások .....	7
1.2.2.	Közgyűlések .....	8
1.2.3.	Tárgydíszakot (2021.06.30.) követő további események .....	8
1.3.	Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása 2021. évben .....	9
1.4.	Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai.....	9
1.5.	Társaság tárgydíszaki (2021.06.30.) eredmények, és 2021. évi további kilátások, kihívások .....	10
1.6.	Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	12
2.	SunDell Estate Nyrt. 2021. június 30-val végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) beszámoló .....	13
2.1.	IFRS Konszolidált évközi beszámoló-mérleg (adatok ezer Ft-ban) .....	13
2.2.	IFRS Konszolidált évközi eredménykimutatás (adatok ezer Ft-ban) .....	14
3.	Kibocsátói nyilatkozat.....	15

A jelentést a Társaság Igazgatósága írásbeli döntéshozatal útján, 2021.09.16 napján, a 1/2021.09.16 számú Igazgatósági Határozatával jóváhagyta.

## 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 2021. I. félévre vonatkozó évközi jelentését. A Társaság Féléves Jelentése a PM rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

A Társaság 2021. I. félévre vonatkozó Évközi Jelentésében szereplő információk nem auditáltak, azokat könyvvizsgálat nem támasztotta alá.

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

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	Közvetett és Közvetlen részesezés	Anyavállalat (SunDell Estate Nyrt.) részesezés
Alhambra 36 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Bryce 42 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Catanum Invest Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	Magyarország	Közvetlen	100%
Filemon Invest Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	Magyarország	Közvetlen	100%
Pasadena 53 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Sedona 38 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Sevilla 47 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Dessewffy Investment Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Dorozsmai Ingatlan Kft. *	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	Magyarország	Közvetlen	100%

\*2021. június 30-a utáni cégvásárlás, így a 2021. I. féléves konszolidációban még nem szerepel

### 1.1.2. Vezető tisztségviselők

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

##### *Piukovics András igazgatóság elnöke 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 az igazgatóság elnöke.

##### *Piukovics Gábor, igazgatósági tag együttes képviseleti joggal*

Piukovics Gábor 2015-től a PiuÉpítő Kft. alapító tagja, amely azóta főként budapesti lakóépület építési projektek lebonyolítója. 2016 óta a KoronaÉpítő Kft. alapítója és ügyvezetője számos lakópark építése során alvállalkozó, illetve főként budai kerületekben néhány lakásos társasházak kivitelezése során generálkivitelező. Jelenleg a műszaki terület mellett mindinkább a gazdasági, pénzügyi irányítást végez. Diplomáját 2016-ban építő- és környezetmérnök szakon a glasgow-i Strathclyde University-n szerezte (Master of Engineering in Civil and Environmental Engineering, okleveles építő- és környezetmérnök).

##### *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 kockázatitőkealap-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 Róber 2002-ben oklevéles 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 mérnök, majd vezető mérnök 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 menedzsel Budapestén.

**1.1.2.2. Auditbizottság és Felügyelőbizottság**

A Társaság három tagú auditbizottsággal rendelkezik. A Részvényeket a Budapesti Értéktőzsde Zrt. 2020.06.22. napjával vette fel a terméklistára, ettől a naptól kezdve a Társaság auditbizottságának tagjai egyben a Felügyelőbizottság tagjai is.

*Uzsoki András**Megyesné Knipper Krisztina**Béla Gyula***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, amelynek elmulasztása kötbérfizetési kötelezettséggel jár.

A Társaság a Paskal Gardenben található lakások egy részét a 100%-os tulajdonában álló SZIP-eknek értékesítette abból a célból, hogy az épületek műszaki átadás-átvételét követően, a vonatkozó engedélyek birtokában a SZIP-ek a lakásokat bérbe adhassák. 2021.04.30-án Igazgatósági döntés alapján az Alhambra 36 Invest Kft. és a Bryce 42 Invest Kft.-nek értékesített lakásokra az adásvételi szerződések folyamatosan felbontásra kerülnek, ugyanis ezen ingatlanok bérbeadás helyett értékesítésre kerülnek külső, csoporton kívüli felek részére. A féléves jelentés készítésekor 5 lakásra történt felbontás.

A Társaság fő tevékenysége két piacot érint, a fővárosi lakóingatlan vásárlási piacot és a lakóingatlan bérbeadási piacot. A 2020-as év második felében a bérbeadási portfólió kibővítésre került: a Vörösmarty utca 77. alatt található ingatlant hotel üzemeltetőnek adja bérbe, míg a Dessewffy utca 18-20 alatti ingatlanokat iroda- és üzlethelyiségüzemeltetési vállalkozásnak adja bérbe.

*Elkészült projekt*

Paskál Rose: Budapest XIV. kerületében, a Bartl János utca 1-3, illetve a Szugló utca 125/F-G számok alatt található, a Paskál Gyógy- és Strandfürdő és a Rákos-patak közelében. Az ingatlan 152 lakásból, 14 kereskedelmi egységből, 33 tárolóból, valamint 2 teremgarázból áll. Az épület 2020. december 10-én elérte a 100%-os készültségi fokot, az összes lakás értékesítésre került. 2021. június 22-én jogerős használatbavételi engedélyt kapott, az összes lakás értékesítésre került. A lakások, garázsok, tárolók, üzlethelyiségek több, mint 90%-a átadásra került, valamint folyamatosan zajlik a fennmaradók átadása.

*Épülő projektjeink:*

Paskál Garden: Budapest XIV. kerületében található Bartl János utca 2. szám alatt helyezkedik el, a Rákos-patak mellett. Ez a Társaság legnagyobb beruházása, az összesen 3 épülettömbből álló lakóparkban a tervek szerint 455 lakás, 14 kereskedelmi egység, 196 tároló és 3 teremgarázs kerül kialakításra. A lakások értékesítése folyamatos, 2021. június 30-ig a Társaság összesen 332 lakásra kötött adásvételi szerződést. A Társaság a kialakításra kerülő lakások közül a B és C épületekben összesen 216 lakást a 100 %-os tulajdonában álló leányvállalatok (SZIP-ek) részére értékesített, amelyek a tervek szerint azokat bérbe adják. 2021. májusától részleges felbontás kezdődött a B épületben, mely által megváltozott az ingatlanok hasznosításának célja. 2021. június 30-ig összesen 5 lakás adásvételi szerződése került felbontásra, azok bérbeadás helyett harmadik - csoporton kívüli - félnek kerültek értékesítésre.

Paskal Rose II.: 31373/18 hrsz. alatti, természetben Budapest XIV. kerületében, Bartl János utca 5-7, illetve Szugló utca 125/E számok alatt található ingatlan jelenleg beépítetlen telek, a Társaság tulajdonában áll. A Társaság e telken is építési beruházást valósít meg. Az Anyavállalat 2021. február 22. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződéssel értékesítette az ingatlant leányvállalata, a Filemon Invest Kft. részére. A leányvállalat 2021.05.03 napján generálkivitelezési szerződést kötött a Paskal Rose II. néven megvalósuló beruházásra.

Hun utca: a 27987/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest XIII. kerület Hun utca 4/B. szám alatt található ingatlan jelenleg beépítetlen telek, a Cégcsoport tulajdonában áll. 2021. február 22-én az Anyavállalat értékesítette a telket leányvállalata, a Catanum Invest Kft. részére. A leányvállalat középtávú tervei között szerepel e telken is építési beruházást megvalósítani, amelyre tekintettel már jogerős építési engedéllyel is rendelkezik.

Hárshegy Resort: 2021. február 26.-án a Társaság ingatlan-adásvételi szerződést kötött a Budapest II. ker 10910/3 és 10910/4 hrsz. alatti, természetben Budapest II. kerület, Hárshegyi út 34/B és 34/C számok alatt található ingatlan vonatkozásában, melyen 1-1 egyenként 4 lakásos épület kerül kialakításra. Az épületek 2021. június 30.-án 60%-os készültségi állapotban vannak.

## Körönd projekt:

A Dessewffy Investment Kft. 2021. I. félévében adásvételi szerződést kötött a Budapest 29586 hrsz számú, természetben Budapest VI. kerület Andrássy út 83-85. szám alatt a IV. emeleti tetőtérben található 15 újonnan épült kétszintes lakásra. Az évközi beszámoló lezárását követően előlegfizetés történt. Hosszú távú célja a beruházás befejezése és az ingatlanok értékesítése.

## Projektek összefoglaló táblázata:

Projekt neve	Építető (jogelőd/leányvállalat)	Lokáció	Lakások száma	Könyv szerinti érték (2021.06.30.)	Készültségi szint 2021.06.30.
Paskal Garden	F.Lloyd Ingatlan Zrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János utca (37373/22. hrsz.)	455	16.286 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 70% felett
Paskal Rose I.	GreenVillage Zrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 és 31373/20. hrsz).	152	947 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Nerium Park	Nerium Park Zrt.	Budapest, XIII. kerület, Petneházy u. (26276/1. hrsz.)	186	46 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Levendula Lakópark	GreenVillage Zrt.	Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u. (30005/9. hrsz.)	198	23 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Paskal Rose II.	Filemon Invest Kft.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 hrsz).	141	1.268 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. Hamarosan indul.
Tervezett projekt	Catanum Invest Kft.	Budapest XIII. kerület	161	1.110 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. Hamarosan indul.
Hárshegy Resort	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, II. Hárshegyi út (10910/3 és 10910/4 hrsz)	8	978 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 60% felett
Tervezett projekt	Dessewffy Investment Kft.	Budapest, VI. Andrássy út 83-85.	15	-	-

## 1.2. Társaságnál 2021. évében lezajlott lényegesebb változások

## 1.2.1. Legfontosabb lényegi változások

- A Társaság a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretein belül (NKP) belül 10 milliárd forint értékben tervezett kibocsátani fedezetlen, szenior kötvényeket. A Scope Ratings hitelminősítő 2020 októberében a Társaságra „B”, a kötvényre „B+” hitelminősítést adott. 2020 novemberében a Társaság a meghirdetett 10 milliárd forint értékű kötvény aukciója során 14 milliárd forint értékben kapott ajánlatokat és 11 milliárd forint értékben bocsátott ki kötvényeket.

A Budapesti Értéktőzsde Zrt. a 17/XBond/2021. számú határozatával regisztrálta a Társaság által HU0000360078 ISIN azonosító alatt kibocsátott 220 db, azaz kettőszázhusz darab, darabonként 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint névértékű, SunDell 2030/A Kötvény elnevezésű, névre szóló, dematerializált kötvényt az XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszer értékpapírlistáján. A kötvények első kereskedési napja: 2021. február 10.

- A Társaság 2020. november 30. napján elhatározott alaptőke-emelésére tekintettel a HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott, tőzsdei kereskedésbe bevezetett részvénysorozatra rábocsátandó 195.000 db, azaz egyszázkilencvenötezer darab új, darabonként 100,- Ft, azaz egyszáz forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvény keletkeztetése 2021. február 5. napján sikeresen lezárult. Az új törzsrészvények keletkeztetésének lezárásával egyidejűleg – a Budapesti Értéktőzsde Zrt. 27/2021. számú, a Terméklista adatainak módosításáról szóló határozata alapján – a fent említett törzsrészvények tőzsdei kereskedésbe bevezetett teljes mennyisége 1.000.000 db-ról, azaz egymillió darabról 1.195.000 db-ra, azaz egymillióegyszázkilencvenötezer darabra módosult.

- A Társaság két új leányvállalatot alapított 2021. január 22. napján Filemon Invest Kft. és Catanum Invest Kft. néven, melyek dedikált építési projektek szervezésért felelősek. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága január 25-én jegyezte be a cégeket, majd mindkét cég esetén törzstőkeemelés történt 2021. február 9. napján. A Társaság február 22. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződéssel értékesítette a Hun u. 4/B szám alatt található telket a Catanum Invest Kft. részére, és a Szugló u. 125/E szám alatt található Paskal Rose II. telket pedig a Filemon Invest Kft. részére.

- A Dessewffy Investment Kft a Társaság egyik projektársasága adásvételi szerződést kötött 2021. április 19.-én a Körönd Koncepció Kft-vel 15 db kialakításra kerülő lakás megvásárlására. Ezen lakásokat a használatbavételi engedély megszerzése után – várhatóan 2022 Q2 – a projektársaság értékesíteni kívánja.

#### 1.2.2. Közgyűlések

Dátum	Tárgy
2021.03.30	2020.évi egyedi és konszolidált beszámoló elfogadása

#### 1.2.3 Tárgyidőszakot (2021.06.30.) követő további események

2021.07.09-én új, zöld kötvénykibocsátás történt: 5.500.000 ezer forint össznévértékben, mely HU0000360649 ISIN azonosító alatt kibocsátott 110 db, azaz egyszázötz darab, darabonként 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint névértékű, SunDell 2031/A Kötvény elnevezésű, hitelviszonyt megtestesítő, dematerializált, névre szóló értékpapír. A kötvények lejáratja: 2031. július 9.

Új leányvállalat vásárlása: Az Anyavállalat 2021. július 20-án megvásárolta a Dorozsmai Ingatlan Kft 100%-át, melyet a NAV fele szabályozott ingatlanbefektetési projektársasággként (SZIP) is bejelentett. A projektársaság



tulajdonában áll a Budapest 27987/1 hrsz természetben XIII. kerület Csata utca 3-7 szám alatti ingatlanberuházás (West5 projekt) mely 2021. június 30-án 65%-os készültségi szinten állt. A projekt megfelel a Társaság Zöldkötvény Keretrendszerében meghatározott feltételeknek.

### 1.3. Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása 2021. évben

A Társaság stratégiai célja elsősorban a XIII. és XIV. kerületekben nagy volumenű, koncentrált, közepkategóriás lakások, jellemzően 150-200 lakásos társasházak építése és értékesítése.

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 Rákos-patak 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 az építési tevékenységén kívül bérbeadási célú portfólióját szélesítette 2020 második félévében.

### 1.4. Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

#### *Főbb kockázatok*

SZIT törvény szerinti feltételek: A Társaság SZIT-ként kíván működni, amely forma kedvezményes adózási elbírálásban részesül. A Társaság 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 Társaság elkötelezett a SZIT törvény feltételeinek biztosításában.

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

Covid19: A Covid19 világjárvány következményeként tavasszal a kijárási korlátozások miatt érezhetően lassult az értékesítés, mely a korlátozások feloldásával újra gyorsulásnak indult. A második hullám következményeként ugyanakkor lassulás jelentkezett az értékesítések ütemében. A vakcinafejlesztéseknek köszönhetően a Társaság bizakodó a bérbeadási célú ingatlanok (üzlethelységek, iroda, hotel) jövőbeli kihasználtságával kapcsolatban.

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

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.

Lakásárak alakulása: Az elmúlt években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető. Az ELTINGA lakáspiaci elemző cég szerint 2020 harmadik negyedévében az újépítésű lakások átlagosan 6,1%-kal voltak drágábbak egy évvel korábbi értékhez képest. Az árak enyhe csökkenést mutatnak az 5% ÁFA-s projekteknel, míg enyhe növekedést a 27%-os projekteknel. További eltérés tapasztalható az átlagos négyzetméterárakban Budapest különböző területein (belső kerületek és külső kerületek sok újépítésű lakás projekttel), a jövőben is további stagnálás, mérséklődés várható.

### *Erőforrások*

Alvállalkozói kör: A Társaság alvállalkozóival szoros és stabil kapcsolatrendszer alakított ki, aminek köszönhetően számít a további együttműködés zavartalanságára. A Társaság stabil, bejártott 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 tárgyidőszaki (2021.06.30.) eredmények, és 2021. évi további kilátások, kihívások

#### *2021-es első félév bemutatása, további kilátások*

A Társaság a 2020-as év eredményeire építve folytatta tovább 2021-ben a további célok megvalósítását. A Társaság a 2020-as évet kifejezetten eredményesnek tekinti, hiszen több mérföldkövet is sikerült elérnie: megtörtént a Társaság részvényeinek BÉT-re történő bevezetése, SZIT státusz megszerzése, az NKP Kötvényprogramban való részvétel (s egyben a Scope Ratings által kiadott hitelminősítés megszerzése), valamint a bérbeadási célú ingatlanportfólió bővítése. Tette mindezt úgy, hogy az üzleti környezetet több tényező is inkább bizonytalan irányba terelte: legyen szó a Covid19 világjárvány okozta mindennapi nehézségekről vagy a szabályozói környezet gyors alakulásáról (pl.: ÁFA kérdéskör). 2021 első félévében átadásra kerültek a Paskal Rose lakásai, míg a Paskal Garden építkezés is haladt tovább, a három épülete közül az egyik már 2021-ben elérheti a teljes készültséget, míg a projekt teljes átadása 2022 második negyedévére várható. Mindezek mellett további projektek kezdődtek meg (Paskal Rose II), illetve kerültek a Társasághoz – akár a június 30-i mérlegkészítés időpontját követően - (Hárshegy Resort, Körönd, West5).

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. Ezt az ingatlanfejlesztési tevékenységet pedig további, bérbeadási célú ingatlanokkal bővíti (Pl.: Mystery Hotel - a Vörösmarty utca 77. alatt található ingatlan megvásárlása 2020-ban és hotel üzemeltetőnek történő bérbeadása) kifejezetten hosszú távú szemléletet képviselve, más bevételi forrásokat is kiépítve – a bérbeadási tevékenységből már 2021 első félévben keletkezett árbevétel.

#### *A Társaság mérlegéhez kapcsolódó kiegészítések*

Az összevont adatok alapján a Társaság befektetett eszközei között szerepelnek az anyavállalat által a projektársaságok felé – a Paskal Garden Lakóparkban – eladott ingatlanok, melyet bérbeadási céllal kívánnak

hasznosítani az épület elkészültével, illetve a Mystery Hotel. Készletei között tartja nyilván a lakóparkokat és a hozzá kapcsolódó költségeket, illetve telkeiket értékesítési céllal.

A Társaság tőkehelyezete stabil és rendezett.

Tekintettel arra, hogy a Paskal Garden Lakópark épületei még nem kerültek átadásra, illetve még épülnek, a vevők által befizetett összegek előlegként vannak nyilvántartva a könyvekben. Árbevétel akkor realizálódik belőle, amikor az épületek elkészülnek és az ingatlanok átadásra kerülnek. A leányvállalatokkal szembeni kötelezettség a konszolidáció során kiszűrésre került.

#### *A Társaság eredménykimutatásához kapcsolódó kiegészítések*

A cég működésével kapcsolatos bevételek az értékesítésekből származnak. A Budapest, XIV. kerület Dorozsmai u. 203-209. szám alatt található a jogelőd GreenVillage Zrt. által 2018-ban felépített Levendula Lakópark A épület 1-3 lépcsőházban még nem értékesített egyéb ingatlanjai (tárolók, garázshelyek), 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 képeznek értékesítésre szánt készletet. A Nerium Park lakásainak értékesítéséből realizált árbevétel 83 millió Ft volt, míg a Paskal Rose projektből 4.440 millió Ft, a Levendula Lakópark lakásaiból 2021. I. félévben nem realizált a Társaság.

Költségei és ráfordításai a cég 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 (1.368.797 eFt), melynek jelentős része az építkezések költségeiből fakad. A kiadások jelentős részben csökkentek, főként, mivel a Paskal Rose Lakópark építkezése 2020. december 10-én véget ért, 100%-os műszaki készültséggel készre lett jelentve. A Paskal Garden Lakópark építkezése folytatódik. Az anyagköltség (15.913 eFt) többnyire a még birtokba nem adott lakások közüzemi költségeiből tevődik össze.

Ebben a periódusban jelentős eredményt növelő tétel volt a befektetési célú ingatlanok nyeresége, 1.475.874 eFt értékben, ami a Mystery Hotel, a Dessewffy ingatlanok, illetve a Paskal Garden B és C épületeinek értékelési nyereségéből adódik.

A Társaság konszolidált szinten nyereséges, eredménye 1.270.447 eFt.

#### *Covid19 világjárvány - speciális kiegészítés*

A SunDell Estate Nyrt. a Covid19 világjárvány kapcsán – a negatív hatások csökkentése céljából – megtette és folyamatosan megteszi a szükséges és lehetséges intézkedéseket mind az alvállalkozók biztonságos munkakörnyezetének, mind a folyamatos és biztonságos működés biztosítása érdekében. A Társaság a személyes kontaktusokat minimálisra csökkentette, partnereit folyamatosan tájékoztatta, ahol ezt a folyamatok lehetővé tették, áttért az érintés és érintkezésmentes eljárásrendre, emellett ésszerű költségcsökkentési intézkedéseket vezetett be.

## 1.6. Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

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

Mutató megnevezése	Képlet	2020.12.31	2021.06.30
Ingatlan vagyon	Befektetési célú ingatlanok + Készletek	31 544 077	30 890 077
Idegen forrás/Ingatlan vagyon	Kötelezettségek/(Befektetési célú ingatlanok + Készletek)	64,6%	54,3%
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	Befektetett eszközök/Eszközök összesen	39,0%	39,3%
Eladósodottság	Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen	31,6%	34,5%
Idegen és saját tőke aránya	Hosszú lejáratú kötelezettségek/Saját tőke	75,3%	70,7%
Likviditási gyorsráta	Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek /Rövid lejáratú kötelezettségek	20,7%	4,6%
Mutató megnevezése	Képlet	2020.06.30	2021.06.30
Adózott eredmény	Adózott eredmény	1 374 841	1 270 447
Értékesítés nettó árbevétele	Értékesítés nettó árbevétele	1 793 177	4 592 813
Árbevétel arányos nyereség	Adózott eredmény/Értékesítés nettó árbevétele	76,7%	27,7%

Forrás: Menedzsment számítások

## 2. SunDell Estate Nyrt. 2021. június 30-val végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) beszámoló

Az éves beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta.

### 2.1. IFRS Konszolidált évközi beszámoló-mérleg (adatok ezer Ft-ban)

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.12.31	Tárgyév 2021.06.30
<b>BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>			
I/1	Immateriális javak	760	680
I/2	Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	35	1 217
I/3	Befektetési célú ingatlanok	13 694 046	12 863 233
I/4	Befektetések leányvállalatokba	-	-
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>13 694 841</b>	<b>12 865 130</b>
<b>FORGÓESZKÖZÖK</b>			
II/1	Készletek	17 850 031	18 026 844
II/2	Vevői követelések	140 483	88 602
II/3	Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	1 483 768	1 530 076
II/4	Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	1 924 215	252 897
II/5	Tényleges adókövetelés	11	33
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>21 398 508</b>	<b>19 898 453</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>35 093 349</b>	<b>32 763 583</b>
<b>SAJÁT TŐKE</b>			
III/1	Jegyzett tőke	119 500	119 500
III/2	Tőketartalék	9 207 683	9 207 683
III/3	Eredménytartalék	5 394 338	6 664 785
III/4	Lekötött tartalék	-	-
<b>Saját tőke összesen</b>		<b>14 721 521</b>	<b>15 991 968</b>
<b>HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
IV/1	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	10 264 670	10 486 142
IV/2	Hosszú lejáratú céltartalékok - -		
IV/3	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	818 847	818 847
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>11 083 517</b>	<b>11 304 989</b>
<b>RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
V/1	Rövid lejáratú kölcsönök	-	-
V/2	Rövid lejáratú céltartalékok	-	-
V/3	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók) Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli	2 991	23 492
V/4	elhatárolások	440 845	318 603
V/5	Vevőktől kapott előlegek	8 844 475	5 124 531
V/6	Tényleges adókötelezettség	-	-
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>9 288 311</b>	<b>5 466 626</b>
<b>SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN</b>		<b>35 093 349</b>	<b>32 763 583</b>



## 2.2. IFRS Konzolidált évközi eredménykimutatás (adatok ezer Ft-ban)


Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.06.30	Tárgyév 2021.06.30
VI/1	Értékesítés nettó árbevétele	1 793 177	4 592 813
VI/2	Egyéb bevételek	252	9 673
VII/1	Saját termelésű készletek állományváltozása	1 634 528	-2 288 878
VII/2	Anyagköltségek	5 932	15 913
VII/3	Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 805 921	1 368 797
VII/4	Eladott áruk beszerzési értéke	157 851	542 408
VII/5	Egyéb szolgáltatások értéke	6 040	13 082
VII/6	Személyi jellegű ráfordítások	3 247	43 913
VII/7	Értékcsökkenési és amortizáció leírás	2 071	1 953
VII/8	Egyéb ráfordítások	31 099	356 374
VII/9	A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége / vesztesége	1 019 606	1 475 874
	<b>Működési eredmény</b>	<b>1 435 402</b>	<b>1 447 042</b>
IX/1	Pénzügyi műveletek bevételei	2 425	45 436
IX/2	Pénzügyi műveletek ráfordításai	-62 986	-222 021
IX/3	Részesedések értékeléséből származó nyereség/veszteség	-	-
	<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-60 561</b>	<b>-176 585</b>
	<b>Adózás előtti nyereség</b>	<b>1 374 841</b>	<b>1 270 457</b>
X/1	Adófizetési kötelezettség	-	-10
	<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 374 841</b>	<b>1 270 447</b>
	<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		
	<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>1 374 841</b>	<b>1 270 447</b>
	Törzsrészesvények száma (db)	100 000	1 195 000
	Egy részesvényre jutó nyereség (Ft)	1 375	1 063
	Alap	1 375	1 063
	Hígított	1 375	1 063

### 3. Kibocsátói nyilatkozat

A SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1066 Budapest, Dessewffy u.18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Cg.: 01-10-140036; képviselőjében eljár: Piukovics András, Nagy Attila igazgatósági tagok együttesen), mint kibocsátó (a továbbiakban: Kibocsátó) a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltaknak megfelelően az alábbiak szerint állapítja meg a 2021. I. félévre vonatkozó, Kibocsátó legfőbb szerve által jóváhagyott jelentést és kijelenti, hogy

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

Budapest, 2021. szeptember 16.



.....

Piukovics András

SunDell Estate Nyrt.

Igazgatóság Elnöke



.....

Nagy Attila

SunDell Estate Nyrt.

Igazgatóság Tagja