



SunDell Estate Nyrt.

Konszolidált Évközi Üzleti Jelentés

2026. első félév üzleti tevékenységéről



Készült: Budapest, 2026. szeptember 30.

Tartalom

1.	Üzleti jelentés.....	1
1.1.	Vállalkozás üzleti környezete.....	1
1.1.1.	Társaság konszolidálásba bevont leányvállalatai és egyben szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságai (SZIP)	1
1.1.2.	Társaságirányítás és Vezető tisztségviselők	1
1.1.3.	A SunDell Csoport tevékenysége	3
1.2.	A Csoportnál 2026. I. félévben lezajlott lényegesebb változások.....	6
1.2.1.	Legfontosabb lényegi változások.....	6
1.2.2.	Közgyléssek	7
1.2.3.	Tárgyidőszakot (2026.06.30.) követő további események	7
1.3.	Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása	8
1.4.	Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai	8
1.5.	Csoport tárgyidőszaki (2026.06.30.) eredmények, további kilátások és kihívások	10
1.6.	Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	12
2.	SunDell Estate Nyrt. 2026. június 30-án végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) évközi pénzügyi kimutatások.....	13
2.1.	IFRS Konszolidált éves pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás-mérleg (adatok ezer Ft-ban)	13
2.2.	IFRS Konszolidált Eredményre és Egyéb átfogó Jövedelemre vonatkozó kimutatás (adatok ezer Ft-ban)	14
3.	Felelősségvállaló nyilatkozat	15

1. Üzleti jelentés

1.1. Vállalkozás üzleti környezete

A SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban **Társaság** vagy **Anyavállalat**) 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 2026. I. félévre vonatkozó konszolidált évközi üzleti jelentését.

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

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

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	Közvetett és Közvetlen részesedés	Anyavállalat (SunDell Estate Nyrt.) részesedése
Catanum Invest Kft.	Ingatlan értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	Ingatlan értékesítés, - bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Dessewffy Investment Kft.	Ingatlan értékesítés, - bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Dob Estate Kft.	Ingatlan értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Dorozsmai Ingatlan Kft.	Ingatlan értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Filemon Invest Kft.	Ingatlan értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Grado Estate Zrt.	Ingatlan értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
L.B. Vetus Architect Ingatlanforgalmazó Kft.	Ingatlan bérbeadás és értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Mystery Mansion Kft.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Olive Garden Kft.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Pasadena 53 Invest Kft.	Ingatlan értékesítés, - bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Rivendell 21 Zrt.	Ingatlan értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Sedona 38 Invest Kft.	Ingatlan értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
XPDON Invest Zrt.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Zsigárd Estate Kft.	Ingatlan értékesítés	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 Csoport (Anyavállalat és leányvállalatok együttesen) 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, öt 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 Társaság igazgatósága 2026. június 30-án az alábbi személyekből állt:

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

Uzsoki András az 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 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 jogelődje, 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 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 Róbert 2002-ben okleves 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.

MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő 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 2024. augusztus 1. napi hatállyal Katona Bence Gergely helyett Hradszki László 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, 2026. június 30-án 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 Csoport tevékenysége

A Csoport fő tevékenysége építési beruházások megvalósítása, lakóépületek építtetése, értékesítése, valamint bérbeadása. A Csoport fő tevékenységét Magyarországon, leginkább Budapest közigazgatási határain belül végzi, elsősorban Budapest kertvárosias övezeteiben.

A Csoport az építési beruházásokat saját tulajdonú, beépítetlen ingatlanokon hajtja végre. A beépítetlen telkeket a Csoport 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 Csoport jellemzően még az épületek műszaki átadása előtt értékesíti az épületekben kialakítandó lakásokat. Ezeket az ingatlan adásvételi szerződéseket a Csoport 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 Csoport tevékenysége az alábbi piacokat érinti: lakóingatlan vásárlási piacot és a lakóingatlan, valamint iroda, hotel és garázs bérbeadási piacot. 2020. decembere óta a Csoport a Vörösmarty utca 77. alatt található hotelt üzemeltetőnek adja bérbe. Emellett a Paskal Rose Lakóparkban 21 db lakást bérbe ad jellemzően magánszemélyeknek, továbbá a Paskal Garden Lakóparkban még eladatlan irodák, garázsok, tárolók közül néhányat bérbe ad.

Projektek összefoglalása:

Projekt neve	Építető	Lokáció	Készleten lévő albetét/Építés alatt lévő albetét szám (db)	Konszolidált könyv szerinti érték (2026.06.30.)	Projekt állapot (2026.06.30.)	Elkészült ingatlan tervezett hasznosítása
Elkészült projektek						
Nerium Park	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIII. kerület, Petneházy u. (26276/1. hrsz.)	2	34 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%	Értékesítési célú ingatlan
Levendula Lakópark	SunDell Estate Nyrt., Dorozsmai Ingatlan Kft.	Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u. (30005/9. hrsz.)	58	202 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.)	31	184 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%	Értékesítési célú ingatlan
Paskal Garden	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János utca (31373/22. hrsz.)	31	783 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. "A", "B", "C" épület 100%	Értékesítési célú lakóingatlan
West5 Lakópark	Dorozsmai Ingatlan Kft.	Budapest, XIII. kerület Csata u. 3-7. (27987/1 hrsz.)	41	173 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%	Értékesítési célú lakóingatlan
Hárshegy Resort	Pasadena 53 Invest Kft.	Budapest, II. Hárshegyi út (10910/3 és 10910/4 hrsz.)	7	1.061 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%	Értékesítési célú, illetve bérbeadási célú ingatlan
Paskal Rose II.	Filemon Invest Kft.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 hrsz.)	70	2.101 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. "A", "B" épület 100%	Értékesítési célú lakóingatlan
Hun utca	Catanum Invest Kft.	Budapest XIII. kerület, Hun u. 4/b (27987/2 hrsz.)	126	7.784 millió Forint	100% készrejelentés, használatbavételi engedély folyamatban.	Értékesítési célú lakóingatlan
Erzsébet királyné útja	Grado Estate Zrt.	Budapest, XIV. kerület Erzsébet királyné útja 108-110.	174	12.067 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll.	Értékesítési célú lakóingatlan

Projekt neve	Építető	Lokáció	Építés alatt lévő lakásszám (db)	Konszolidált könyv szerinti érték (2026.06.30.)	Projekt állapot (2026.06.30.)	Elkészült ingatlan tervezett hasznosítása
Épülő projektek						
Duna part I. ütem	L.B. Vetus Architect Kft.	Budapest, Házgyári út 20. (43587/17 hrsz.)	324	11.168 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 31%	Értékesítési (35%) és befektetési (65%) célú lakóingatlan
Duna part II. ütem	CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest, Mezőkövesd út 22., Árasztó út (43587/11 hrsz.)	324	8.262 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 11%	Értékesítési (29%) és befektetési (71%) célú lakóingatlan
Zsigárd utca	Zsigárd Estate Kft.	Budapest, Zsigárd utca 19. (31484/130 hrsz.)	5	669 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 60%	Értékesítési célú lakóingatlan

*Átadott projektek esetén a könyv szerinti érték alacsonyabb, hiszen a lakások, garázsok stb. jelentős része átadásra és a könyvekből kivételre kerül

Tervezett projektek					
Projekt neve	Tervezett építető	Lokáció	Konszolidált könyv szerinti érték (2026.06.30.)	Projekt állapot (2026.06.30.)	Elkészült ingatlan tervezett hasznosítása
Budakeszi út fejlesztési telek	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, II. kerület Budakeszi út 65-67. (hrsz. 10914)	1.830 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll.	Értékesítési célú lakóingatlan
Dob utca	Dob Estate Kft.	Budapest, VII. kerület Dob u. 50. (hrsz. 34093/0/A/47, 17; 34093/0/B/12)	428 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll	Értékesítési célú ingatlan
Bécsi út	Olive Garden Kft.	1033 Budapest, Bécsi út 310. (hrsz. 20007/15)	4.700 millió Forint	Építési engedélyeztetés folyamatban	Befektetési célú ingatlan
Pap Károly utca	Sedona 38 Invest Kft.	1139 Budapest, XIII. Kerület Pap Károly utca 14. (hrsz: 27644)	804 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll, engedély módosítása folyamatban	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 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 foglalkozzon. 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.

Dessewffy Investment:

A Csoport a Budapest VI. kerület, Dessewffy u. 18-20. sz. hrsz: 29127/0/A/1, 29127/0/A/2 alatti D18 irodaházat adja bérbe.

Lakások, irodák bérbeadási célra saját projektekben:

A Csoport az XPDON Invest Zrt. megvásárlása következtében a Paskal Rose Lakóparkban 21 db lakást, illetve az Anyavállalat a még eladatlan garázsokat és tárolókat adja bérbe, valamint az Anyavállalat a Paskal Garden Lakóparkban még eladatlan irodákat ad bérbe.

A 2025. évben megvásárolt Olive Garden Kft. a Budapest III. kerület Bécsi út 310. alatt található területet, raktárakat adja bérbe több bérlőnek.

Egyéb kiegészítések**Kutatás és kísérleti fejlesztés**

A Csoport nem végez kutatás és kísérleti fejlesztéshez kapcsolódó tevékenységet.

Környezetvédelem

A Csoport a mindenkor érvényben lévő jogszabályok betartása mellett végzi ingatlanfejlesztési tevékenységét. Előremutató hozzáállással és a piaci trendekkel összhangban, a folyamatban lévő, illetve a tervezett projekteknel, a Csoport 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. 2026.06.30-án az alábbi adatok érvényesek:

Darabszám: 1.432.000

Névérték: 100 HUF

ISIN kód: HU0000173752

Tulajdonosi struktúra:

Név	2025.12.31.	2026.06.30.
GOPD Nyrt.	33,34%	33,34%
MFB Invest Zrt.	10,21%	10,21%
Copa Carpa Kft.	8,73%	8,73%
MEQHLYN Kft.	8,73%	8,73%
ApaChCo Zrt.	(3,84%)*	6,67%
További közkezhányad	38,99%	32,32%
(Közkezhányadból MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciók		
Magántőkealap)	(4,97%)	(4,97%)
	100%	100%

*2025.12.31-én még a közkezhányad része

1.2. A Csoportnál 2026. I. félévben lezajlott lényegesebb változások**1.2.1. Legfontosabb lényegi változások**

- A SunDell 2026. január 20-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a 2025. november 5. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásban foglaltakhoz kapcsolódóan a Considero Kft. mint felperes kérelmére a Fővárosi Törvényszék előtt indult peres eljárásban a SunDell – a felperesi keresetre vonatkozó érdemi ellenkérelem előterjesztésével egyidejűleg – viszontkeresetet indított a Considero Kft.-vel szemben. A viszontkeresettel egy 546 mFt tőkeösszegű követelést kíván érvényesíteni, tekintettel azon körülményre, hogy a szóban forgó összeg jogalap nélkül került kifizetésre a Considero Kft. részére egy 2022-es tranzakció kapcsán.
- A Csoport egyik projektjét a Hun utcában 2026.01.20-án a műszaki ellenőr készre jelentette, így megkezdődtek az ingatlanok átadásai a vevők részére. A használatbavételi engedélyezési eljárás folyamatban van.
- A Bryce 42 Invest Kft. leányvállalat üzletész értékesítésére megkötött szerződés utolsó feltételei teljesültek, a vevő 2026. február 3-án kifizette a vételárak utolsó részletét is, így a tulajdonjog is átszállt, a leányvállalat kikerült a Csoportból.

- A Csoport egyik leányvállalata 2026.03.19-én megvásárolta a Budapest, XIII. ker. belterület 27644 helyrajzi szám alatt elhelyezkedő Pap Károly u. 14. számú telek ingatlant, melynek hasznosítási célja az építési engedély megszerzése után ingatlanfejlesztés.
- A Csoport egyik projektjét, az Erzsébet 108 Lakóparkot 2026.04.07-én a műszaki ellenőr készre jelentette, így megkezdődtek az ingatlanok átadásai a vevők részére. A használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napja 2026.06.01.

1.2.2. Közgyűlések

Dátum	Tárgy
2026.04.30.	2025. évi egyedi beszámoló és ehhez kapcsolódó üzleti jelentés elfogadása; 2025. évi konszolidált beszámoló és ehhez kapcsolódó üzleti jelentés elfogadása; Döntés a tárgyévi eredménnyel kiegészítette eredménytartalék elfogadásáról; Döntés a felelős társaságirányítási jelentés és a javadalmazási jelentés elfogadásáról, illetve a vezető tisztségviselők részére megadható felmentvényről. Társaság új könyvvizsgálójának megválasztása, díjazás megállapítása és erre tekintettel alapszabály módosítása.

1.2.3. Tárgyidőszakot (2026.06.30.) követő további események

- A SunDell 2026. július 2. napján a Twelf Estate Kft. egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság megalapításáról határozott, mely leányvállalat főtevékenysége ingatlanfejlesztés és 10 mFt törzstőkével került megalapításra. A leányvállalat cégbíróági bejegyzése 2026. július 22. napján elrendelésre került.
- A SunDell 2026. július 9-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a SunDell 2031/A Kötvény elnevezésű kötvényét érintő kamatfizetési és tőketörlesztési kötelezettségét teljesítette.
- A SunDell 2026. július 13. napján folyószámla-hitelkeretszerződést kötött az Oberbank AG Magyarországi Fiókteleppel. A szerződés alapján az Oberbank – forgóeszközfinanszírozás céljából – 7.000.000,- EUR összegű, rulírozó jellegű hitelkeretet tart a SunDell rendelkezésére.
- A SunDell 2026. július 14-én adásvételi szerződést kötött a Budapest XII. kerület, belterület 10809/2 helyrajzi számú, természetben 1121 Budapest, Hunyad lejtő u. 11. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányad és a Budapest, XII. kerület, belterület 10810 helyrajzi számú, természetben 1121 Budapest, Hunyad lejtő utca 5. szám alatti ingatlan 40/400-ad tulajdoni hányad megvásárlására. Az adásvételi szerződés 2026. augusztus 12-én átkötésre került az időközben megalakuló Twelf Estate Kft. új leánycégre. Tulajdonszerzés még nem történt, jelenleg előleg került megfizetésre. A hasznosítási cél ingatlanfejlesztés.
- A SunDell 2026. július 27-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a közgyűlésén elhatározott részvényfelosztás szerint, forgalomképességének növelése érdekében a törzsrészvények névértékét – a meglévő Törzsrészvények 1:20 arányú felosztásával – 100,- Ft-ról 5,- Ft-ra módosította. A részvényfelosztás fordulónapja: 2026. augusztus 6.
- A SunDell a 2026. július 28. napján megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a Budapest XX. kerület, belterület 195046/56, Budapest XX. kerület, belterület 195046/57, Budapest XX. kerület, belterület 195046/59, Budapest XX. kerület, belterület 195046/60, Budapest XX. kerület, belterület 195046/61 és Budapest XX. kerület, belterület 195046/62 helyrajzi számok alatt nyilvántartott, természetben 1202 Budapest, Nagykőrösi út 277., 1202 Budapest, Nagykőrösi út 279. és 1202 Budapest, Nagykőrösi út 281. számok alatt található ingatlanokat. A hasznosítási cél ingatlanfejlesztés.
- A SunDell közgyűlésének határozata alapján 2026. augusztus 5-i fordulónappal lebonyolította részvényeinek 1:20 arányú felosztását.

A beszámolási időszak utáni események nem voltak módosítást igénylő hatással a Csoport tárgyévi konszolidált pénzügyi kimutatására.

1.3. Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása

A Csoport stratégiai célja elsősorban a XIII. és XIV. kerületekben nagy volumenű, koncentrált, középkelet-középkelet lakások, jellemzően 150-200 lakásos társasházak építése és értékesítése, illetve a XI. kerületben nagyobb volumenű, 300 lakásos társasházak építése és értékesítése. A csoport célja emellett a bérbeadási portfólió bővítése, mind saját építésű lakások bérbeadásával, mind kész ingatlanok vásárlásával.

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

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

A Csoport saját megítélése szerint projektjei előnyös lokációban valósulnak meg. A Paskál Gyógy- és Strandfürdő és a Rákospatak környéke egy „új”, zöldövezeti központot jelent az ingatlanpiacon. A terület továbbá kiváló közlekedési lehetőséggel rendelkezik.

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

A Csoport 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 Csoport működése során az alább felsorolt főbb kockázatokat azonosította. Ezeket a Csoport 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 2023-2024-es állapothoz, a 2025.12.31-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 újépítésű lakások iránt, főként a szabályozás alakulására vártak a piaci szereplők. 2021-től az újépítésű lakások ÁFA-ja 5%-ra módosult, ami az ingatlanok iránti érdeklődés élénkülését vonta maga után. Az 5%-os ÁFA-t 2022-ben meghosszabbították 2024 év végéig, majd 2024-ben a 2026 év végéig megszerzett építési engedéllyel rendelkező lakásokra, amely jelentős előny a Társaság számára a projektek ütemezésének várható keresletet követő kialakításában. 2023 végétől a lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok javulása

volt megfigyelhető, ami élénkülést hozott a hazai piacon. 2023 negyedik negyedévében 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 ismét kedvezően alakult: a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma magas szinten maradt, emellett a reálbérek folytatódó emelkedése, és a GDP-arányos nettó pénzügyi vagyron 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. Összességében az MBN lakáspiaci jelentése szerint 2025-ben a magánszemélyek 152 ezer lakáspiaci tranzakciót valósítottak meg, 3 százalékkal többet mint 2024-ben. 2026 első negyedévében azonban már 18 százalékkal csökkent a tranzakciószám az előző év azonos időszakához képest. Az Otthon Start Program 2025 szeptemberi indulása átrendezte a lakáspiaci forgalom szerkezetét: a fővárosban egy év alatt 25 százalékról 40 százalékra emelkedett az elsőlakás-vásárlók aránya, míg befektetési céllal kevesebben vásároltak az OSP indulása óta, és a befektetők már a piac eladói oldalán voltak többségben. Az OSP indulásakor látott forgalombővülést követően a befektetési célú vásárlók óvatosabbá váltak az alacsony bérbeadási hozamok és a növekvő túlértékeltség miatt. A 2025-ös előrehozott kereslet 2026-ra és bizonyos várakozások szerint 2027-re is mérsékeltebb keresletet hozhat az ingatlanpiacra.

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. 2024-ben szintén jelentős reálnövekedést mutatott a hazai ingatlanpiac. 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 Unió 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. 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. Összességében 2025-ben a lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 23,5 százalékot ért el, ezzel reálértelemben 19,0 százalékkal emelkedtek a lakásárak, ami az elmúlt 25 év legmagasabb reál lakásár-drágulása. A KSH által közzétett indexek alapján a jelentős drágulás elsősorban a használt lakásokat érintette, míg az új lakások ára 7,4 százalékkal emelkedett 2025-ben. Az MBN számítása szerint 2025 negyedik negyedévében országosan 22,5 százalékot ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami az előző év azonos időszaki értékhez képest 8,8 százalékpontos emelkedést jelent.

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 Csoport hosszú lejáratú kötelezettségei a kibocsátott SUNDELL 2030/A, és SUNDELL 2031/A kötvények. Mivel a kibocsátott kötvények fix kamatozásúak, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatláb-kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A 2026-os évben a két kötvény után összesen 451mFt kamatot kell fizetni, mely kamatfizetési napok a második félévre esnek. A fizetendő kamat a Társaság számára nem okoz likviditási gondot. A Csoportnak nincs jelentős kitétsége 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.

A Csoport kockázati kitétséget azonosított a DakotaÉpítő Kft-vel szemben (a fordulónapkor előleg állomány 8,135 mrd Ft), mely Társaság a Csoport jelentős beruházási projektjeinek generálkivitelezője, építtetője. A Csoport értékvesztési tesztet végzett a kitétség mértékére és megállapított 140.083 eFt értékvesztést három lehetséges scenáriót figyelembe véve, ezek súlyozott összegeként adja meg a Csoport a teljes élettartam várható egyedi értékvesztését.

Erőforrások

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

1.5. Csoport tárgydíszaki (2026.06.30.) eredmények, további kilátások és kihívások

2026-os év első félévének bemutatása

A Csoport a korábbi évek eredményeire építve folytatta tovább 2026-ban a további célok megvalósítását. Tette mindezt úgy, hogy az üzleti környezetet több tényező is inkább bizonytalan irányba terelte: legyen szó az ukrán-orosz, illetve az amerikai-iráni konfliktus okozta makrogazdasági hatásokról vagy a szabályozói környezet gyors alakulásáról. 2026 első félévében a lakásértékesítések jelentős részét az Erzsébet királyné útja értékesítései adták. Emellett számos lakást értékesített a Csoport a SunDell Port projekt két ütemén is. Az Erzsébet királyné útja és a Hun utca projekt 2026 második negyedévében elérte a 100%-os készültséget, majd előbbi projekten elindultak a birtokbaadások, így jelentős árbevételt számolhatott el a Csoport. A Hun utca projekt használatbavételi engedélye várhatóan a 2026-os év harmadik negyedévében érkezik meg. A Csoport a tárgydíszakban jelentős előrehaladást könyvelhetett el a SunDell Port projektek építkezéseire az első ütemen 31%, míg a második ütemen 11% a készültség. A Csoport 2026 júliusában megvásárolta a XX. kerületben, a Nagykőrösi út 277., Nagykőrösi út 279. és Nagykőrösi út 281. számok alatt található ingatlanokat további fejlesztés céljából.

Jövőbeli kilátások, kihívások

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

A 2026-ös 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 Csoport mérlegéhez kapcsolódó kiegészítések

Az összevont adatok alapján a Csoport befektetett eszközei között, a befektetési célú ingatlanok között szerepelnek a Mystery Hotel, a Szugló utcai bérbeadott lakások, D18 irodaház, a Duna parti telek II. ütem 71%-a,

illetve az I. ütem 65%-a, a Bécsi úti projekt, és Hárshegy projektek bérbeadási célra épülő lakásai. Készletei között tartja nyilván a lakóparkokat és a hozzá kapcsolódó költségeket, illetve telkeiket értékesítési céllal.

A Csoport 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 Csoporthoz. 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 felvett hosszú lejáratú NHP hitel értéke 900 millió forint, futamideje 20 év, melyet a leányvállalat ingatlanberuházás céljából vett fel. Bekerülési értéke a könyvekben 2026.06.30-án 443.763 eFt. A Társaság két kötvényéhez kapcsolódó kötvénykötelezettségét és a hosszú lejáratú hiteleket a mérlegben a Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is) valamint az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek tartalmazzák. A Green kötvényhez kapcsolódóan 2026. évben 550 millió Ft értékben történt tőketörlesztés.

További jelentős tételt képeznek forrás oldalon a vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek). A fejlesztés alatt lévő ingatlanok (Hun utca, Erzsébet királyné útja, SunDell Port) értékesítése kapcsán a vevők által befizetett összegek előlegként vannak nyilvántartva a könyvekben. Árbevétel akkor realizálódik belőle, amikor az ingatlanok átadásra kerülnek.

A Csoport eredménykimutatásához kapcsolódó kiegészítések

A cég működésével kapcsolatos bevételek az értékesítésekből és a bérbeadásból származnak. A Paskal Garden Lakópark, Erzsébet 108 Lakópark, Hun utca, Hárshegy és a Paskal Rose II ingatlanai képeznek értékesítésre szánt készletet, készterméket. A tárgyidőszakban a Paskal Garden Lakópark lakásaiból 100 millió Ft, az Erzsébet 108 Lakópark lakásaiból 2.083 millió Ft, Hun utcai projektből 2.839 millió Ft, Hárshegy projektből 1.266 millió Ft és a Paskal Rose II átadásából 2.324 millió Ft árbevétel keletkezett.

Költségei és ráfordításai a Csoport 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 a tárgyidőszakban (4.378.202 eFt), melynek jelentős része az építkezések költségeiből fakad. A kiadások kis mértékben növekedtek az előző évhez képest, több építkezés felgyorsult, illetve ingatlan került birtokbaadásra, ezzel együtt viszont volt építkezés, ami befejeződött. Befejeződött az Erzsébet királyné útja és Hun utca projekt, folytatódott a SunDell Port projektek építkezése is. Az anyagköltség (22.932 eFt) többnyire a még birtokba nem adott lakások közüzemi költségeiből tevődik össze, az eladott áruk beszerzési értéke között pedig az átadásokból keletkező készlet kivezetés ráfordítás része, valamint készlet értékvesztés szerepel (2.505.238 eFt). Az egyéb ráfordítások között legfőképpen vevői kártérítés és kártalanítás értéke szerepel (207.087 eFt).

A Társaság konszolidált szinten veszteséges volt, teljes átfogó eredménye - 896.659 eFt.

1.6. Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

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

Mutató megnevezése	Képlet	2025.12.31.	2026.06.30.
Ingatlan vagyon	Befektetési célú ingatlanok + Saját használatú ingatlanok/Értékesítésre tartott befektetett eszközök + Készletek	60.654.464	61.771.185
Idegen forrás/Ingatlan vagyon	Kötelezettségek/Ingatlan vagyon	92,57%	95,50%
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	Befektetett eszközök/Eszközök összesen	32,21%	33,58%
Eladósodottság	Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen	39,52%	46,66%
Idegen és saját tőke aránya	Hosszú lejáratú kötvénykötelezettségek*/Saját tőke	46,01%	53,56%
Likviditási gyorsráta	Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek /Rövid lejáratú kötelezettségek	4,90%	1,96%

Mutató megnevezése	Képlet	2025.06.30.	2026.06.30.
Teljes átfogó jövedelem	Teljes átfogó jövedelem	30.267	- 896.659
Értékesítés nettó árbevétele	Értékesítés nettó árbevétele	4.096.716	8.964.678
Árbevétel arányos nyereség	Teljes átfogó jövedelem /Értékesítés nettó árbevétele	0,74%	-/n.a.

Forrás: Menedzsment számítások

*Hosszú lejáratú kötvénykötelezettség konszolidáltan: Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is), Hosszú lejáratú céltartalékok, valamint az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek összege

2. SunDell Estate Nyrt. 2026. június 30-án végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) évközi pénzügyi kimutatások

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

A tétel megnevezése	2025.12.31	2026.06.30.
Befektetett eszközök		
Immateriális javak	51.945	45.613
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	4.858	4.561
Befektetési célú ingatlanok	27.188.572	27.931.866
Hosszú lejáratú egyéb követelések	-	-
Befektetett eszközök összesen	27.245.375	27.982.039
Forgóeszközök		
Készletek	33.465.892	33.839.319
Vevői követelések	1.028.516	839.548
Lízing követelések	164.551	152.797
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	20.805.571	19.297.859
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	766.574	823.483
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	1.112.205	394.246
Tényleges adókövetelés	7.336	7.464
Értékesítésre tartott befektetett eszközök	-	-
Forgóeszközök összesen	57.350.645	55.354.718
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	84.596.020	83.336.757
Saját tőke		
Jegyzett tőke	143.200	143.200
Tőketartalék	17.759.683	17.759.683
Eredménytartalék	10.547.648	6.439.642
Egyéb tartalékok és tőkeelemek	-	-
Saját tőke összesen	28.450.531	24.342.525
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	12.477.684	12.500.065
Hosszú lejáratú céltartalékok	29.000	23.000
Szerződéses kötelezettségek	20.340.157	25.851.753
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	584.406	513.666
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	33.431.247	38.888.484
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú kölcsönök	617.896	614.397
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	899.867	3.096.095
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	8.027.007	6.303.019
Szerződéses kötelezettségek	13.152.593	10.086.230
Tényleges adókötelezettség	16.878	6.008
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	22.714.241	20.105.748
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	84.596.020	83.336.757

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

A tétel megnevezése	2025.06.30.	2026.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele (+)	4.096.716	8.964.678
Egyéb bevételek (+)	290.153	196.077
Saját termelésű készletek állományváltozása (+/-)	1.882.516	-2.440.365
Anyagköltségek (-)	27.853	22.932
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	3.496.647	4.378.202
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	1.040.687	2.505.238
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	54.850	40.637
Személyi jellegű ráfordítások (-)	186.109	156.286
Értékcsökkenési és amortizációs leírás (-)	3.358	7.212
Egyéb ráfordítások (-)	1.558.275	207.087
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége (+)	322.932	-900.426
Működési eredmény	224.539	-1.497.631
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	88.905	676.786
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	86.775	73.782
Pénzügyi műveletek eredménye	2.130	603.004
Adózás előtti nyereség	226.670	-894.627
Adófizetési kötelezettség (-)	196.403	2.032
Adózott eredmény	30.267	-896.659
<i>Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:</i>	-	-
<i>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:</i>	30.267	-896.659
Egyéb átfogó jövedelem	-	-
<i>Ingatlan értékeléséből származó nyereség (eredményre utólagosan vissza nem forgó)</i>	-	-
Teljes átfogó jövedelem	30.267	-896.659
<i>Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:</i>	-	-
<i>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:</i>	30.267	-896.659
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)	1.432.000	1.432.000
Egy részesvényre jutó nyereség (Ft/db)		
Alap (Ft)	21	-626
Hígított (Ft)	21	-626

3. Felelősségvállaló 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: Uzsoki András igazgatósági elnök és Piukovics Gábor igazgatósági tag 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 2026. I. félévre vonatkozó üzleti jelentését és kijelenti, hogy

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

Budapest, 2026. szeptember 30.

Sundell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Uzsoki András
Igazgatóság elnöke

Piukovics Gábor
Igazgatósági tag