

**SunDell Estate Nyrt.**

**Konszolidált Éves Jelentés**

**2020. éves üzleti tevékenységéről**

Készült: Budapest, 2021. március 19.

## 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 2020. évben lezajlott lényegesebb változások.....	6
1.2.1. Legfontosabb lényegi változások.....	6
1.2.2. Közgyűlések.....	7
1.2.3. Mérlegfordulónapot (2020.12.31.) követő további események.....	7
1.3. Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása 2020. évben.....	8
1.4. Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai.....	8
1.5. Társaság 2020. évi eredményei, és 2021. évi kilátások, kihívások.....	9
1.6. Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői .....	12
2. Sundell Estate Nyrt. 2020. december 31-ig 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. március 19. napján, a 1/2021.03.19. 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 2020-as évre vonatkozó éves jelentését. A Társaság Éves Jelentése a PM rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

A Társaság 2020-as évre vonatkozó Éves Jelentésében szereplő információk auditáltak, azokat könyvvizsgáló ellenőrizte.

### 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
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%
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%
Filemon Invest Kft.*	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	Magyarország	Közvetlen	100%
Catanum Invest Kft.*	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	Magyarország	Közvetlen	100%

\*2020. december 31-e utáni alapítás, így a 2020- évi konszolidációban még nem szerepelnek

### **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 kockázati tőkealap-kezelőnél szerezte. Diplomáját és PhD fokozatát a Budapesti Corvinus Egyetemen szerezte. CFA, CEFA és CIIA befektetéselemzési diplomákkal rendelkezik.

#### **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.

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 Rákospatak 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.

#### *Épülő projektjeink:*

Paskál Garden: Budapest XIV. kerületében található Bartl János utca 2. szám alatt helyezkedik el, a Rákospatak 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, 2020. december 31-ig a Társaság összesen 308 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.

Paskál 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 középtávú tervei között szerepel e telken is építési beruházást megvalósítani, amelyre tekintettel már jogerős építési engedéllyel is rendelkezik. A tervezett beruházás Paskál Rose II néven kerül megvalósításra. Az Anyavállalat 2021. február

22. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződéssel értékesítette az ingatlant leányvállalata, a Filemon Invest Kft. részére.

Egyéb ingatlan: A 27987/2 helyrajzi szám 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 a Catanum Invest Kft., mint vevő részére. A Társaság középtávú tervei között szerepel e telken is építési beruházást megvalósítani, amelyre tekintettel már jogerős építési engedéllyel is rendelkezik.

*Projektek összefoglaló táblázata:*

Projekt neve	Építető (jogelőd/leányvállalat)	Lokáció	Lakások száma	Könyv szerinti érték (2020.12.31.)	Készültségi szint 2020.12.31.
Paskal Garden	F.Lloyd Ingatlan Zrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János utca (37373/22. hrsz.)	455	15.292 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 60% felett
Paskal Rose I.	GreenVillage Zrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 és 31373/20. hrsz.)	152	4.922 millió Forint	Az épület műszaki készültsége 100%
Nerium Park	Nerium Park Zrt.	Budapest, XIII. kerület, Petneházy u. (26276/1. hrsz.)	186	83 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Levendula Lakópark	GreenVillage Zrt.	Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u. (30005/9. hrsz.)	198	21 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	1.234 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. Hamarosan indul.
Tervezett projekt	Catanum Invest Kft.	Budapest XIII. kerület	161	764 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. Hamarosan indul.

## 1.2. Társaságnál 2020. évben lezajlott lényegesebb változások

### 1.2.1. Legfontosabb lényegi változások

- A Társaság 2020.07.31. napjával megfelelt a SZIT-tel (szabályozott ingatlanbefektetési társasággal) szemben támasztott feltételeknek, ezért a NAV-tól kérte a Társaság SZIT-ként való nyilvántartásba vételét. A nyilvántartásba vétel 2020.07.31-ei hatályú megtörténtéről a Társaság 2020.09.24-én kapott értesítést.

- A Társaság a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretein belül (NKP) belül 10 milliárd forint értékben tervezett kibocsátani fedezetlen, senior

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.

- Bérbeadási célú ingatlanok vásárlása: a Vörösmarty utca 77. alatt található ingatlan megvásárlása és hotel üzemeltetőnek történő bérbeadása, míg a Dessewffy utca 18-20 alatti ingatlanokat iroda- és üzlethelyiségüzemeltetési vállalkozásnak kerül bérbeadása.

### 1.2.2. Közgyűlések

Dátum	Tárgy
2020.01.06	Név változás, könyvvizsgáló választás
2020.02.17	2019.évi egyedi és konszolidált beszámoló elfogadása
2020.06.17	Társaság igazgatósági ügyrendjének elfogadása
2020.06.22	Társaság nyilvánosan működő részvénytársaságként történő bejegyzése, igazgatósági és felügyelőbizottsági tagok megválasztása
2020.08.14	Igazgatóság tagjának visszahívása és új igazgatósági tag választása, alapszabály módosítása, döntés a Társaság részvételéről a Magyar Nemzeti Bank által indított Növekedési Kötvényprogramban ("NKP") és ehhez szükséges lépésekről
2020.11.30	Társaság javadalmazási politikáinak elfogadása, alapszabály módosítás, döntés a tőkeemelésről, ingatlan adásvételi szerződések jóváhagyása, új igazgatósági és felügyelőbizottsági tagok megválasztása

### 1.2.3. Mérlegfordulónapot (2020.12.31.) követő további események

- 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 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 részvénytársaságra kibocsátandó 195.000 db, azaz egyszázkilencvenötezer darab új, darabonként 100,- Ft, azaz száz 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.

### **1.3. Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása 2020. évben**

A Társaság stratégiai célja elsősorban a XIII. és XIV. kerületekben nagy volumenű, koncentrált, középkelet-európai 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 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 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 fordulónappal 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 negyedében az újépítésű lakások átlagosan 6,1%-kal voltak drágábbak egy évvel korábbi értékhez képest. Az árak enyhe csökkenést mutatnak az 5% ÁFA-s projekteknél, míg enyhe növekedést a 27%-os projekteknél. 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, 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 2020. évi eredményei, és 2021. évi kilátások, kihívások**

### *2020-as év bemutatása, 2021-es kilátások*

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). Az eseménydús évet követően a Társaság növekedési lehetőségei továbbra is adottak: 2021-ben a Paskal Rose projekt átadásra kerül, míg a Paskal Garden év végére várhatóan közel 100%-os készültségi fokú lesz. Mindezek mellett más építési projektek is a láthatáron vannak, melyeket a Társaság már a 2021-es évben el fog kezdeni.

Összességében a Társaság 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 és hotel üzemeltetőnek történő bérbeadása) kifejezetten hosszú távú szemléletet képviselve, más bevételi forrásokat is kiépítve.

### *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. Készletei között tartja nyilván

a lakóparkokat és a hozzá kapcsolódó költségeket, illetve telkeiket értékesítési céllal. A SZIP-ek részére értékesített, bérbeadásra szánt 216 ingatlan a konszolidált mérlegben a befektetési célú ingatlanok között található.

A Társaság tőkehelyzete stabil és rendezett. Az összevont adatok alapján a Társaságnak hitel kötelezettsége volt az első félévben, melyből a Paskal Rose Lakóparkra vonatkozó hitelt 2020 első félévében teljesen visszafizette, a Paskal Garden Lakóparkra vonatkozó beruházási hitelt pedig a sikeres kötvénykibocsátás követően fizette vissza a Társaság.

Tekintettel arra, hogy a Paskal Rose és 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 lph-ban még nem értékesített egyéb ingatlanjai (tárolók, garázshelyek), valamint 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) képeznek értékesítésre szánt készletet. Utóbbi épületegyüttes 2020.01.13-án kapott jogerős használatbavételi engedélyt. A Nerium Park lakásainak értékesítéséből realizált árbevétel 1.963 millió Ft volt, míg a Paskal Rose projektből 2.693 millió Ft, végül a Levendula Lakópark lakásaiból további 1.744 millió Ft-ot 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 (5.387.787eFt), 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 (11.061eFt) többnyire a még birtokba nem adott lakások közüzemi költségeiből tevődik össze.

Ebben a periódusban jelentős eredményt növelő tétel volt a befektetési célú ingatlanok nyeresége, 2.740.698e Ft értékben, ami a Mystery Hotel, illetve a Paskal Garden B és C épületeinek értékelési nyereségéből adódik.

A Társaság konszolidált szinten nyereséges, eredménye 3.009.734e Ft.

#### *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, hiteleire - amíg nem törlesztette őket egyben - pedig élt a törlesztési moratórium lehetőségével évközben.

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

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

<b>Mutató megnevezése</b>	<b>Képlet</b>	<b>2019.12.31</b>	<b>2020.12.31</b>
Ingatlan vagyon	Befektetési célú ingatlanok + Készletek	21 045 302	31 544 077
Idegen forrás/Ingatlan vagyon	Kötelezettségek/(Befektetési célú ingatlanok + Készletek)	84,4%	64,6%
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	Befektetett eszközök/Eszközök összesen	11,6%	39,0%
Eladósodottság	Hosszú lejáratú kötelezettsége/Források összesen	8,7%	31,6%
Idegen és saját tőke aránya	Hosszú lejáratú kötelezettségek/Saját tőke	24,6%	75,3%
Likviditási gyorsráta	Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek /Rövid lejáratú kötelezettségek	30,4%	20,7%
Adózott eredmény	Adózott eredmény	2 837 668	3 009 734
Értékesítés nettó árbevétele	Értékesítés nettó árbevétele	6 594 249	4 660 146
Árbevétel arányos nyereség	Adózott eredmény/Értékesítés nettó árbevétele	43,0%	64,6%

Forrás: Menedzsment számítások

## 2. Sundell Estate Nyrt. 2020. december 31-gyel 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 2019.12.31	Tárgyév 2020.12.31
<b>BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>			
I/1	Immateriális javak	3	760
I/2	Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	10 962	35
I/3	Befektetési célú ingatlanok	3 169 914	13 694 046
I/4	Befektetések leányvállalatokba	-	-
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>3 180 879</b>	<b>13 694 841</b>
<b>FORGÓESZKÖZÖK</b>			
II/1	Készletek	17 875 388	17 850 031
II/2	Vevői követelések	105 964	140 483
II/3	Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	1 651 759	1 483 768
II/4	Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	4 663 196	1 924 215
II/5	Tényleges adókövetelés	59 980	11
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>24 356 287</b>	<b>21 398 508</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>27 537 166</b>	<b>35 093 349</b>
<b>SAJÁT TŐKE</b>			
III/1	Jegyzett tőke	100 000	119 500
III/2	Tőketartalék	7 277 183	9 207 683
III/3	Eredménytartalék	2 399 283	5 394 338
III/4	Lekötött tartalék	-	-
<b>Saját tőke összesen</b>		<b>9 776 466</b>	<b>14 721 521</b>
<b>HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
IV/1	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	2 401 572	10 264 670
IV/2	Hosszú lejáratú céltartalékok - -		
IV/3	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	7 565	818 847
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>2 409 137</b>	<b>11 083 517</b>
<b>RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
V/1	Rövid lejáratú kölcsönök	3 808 962	
V/2	Rövid lejáratú céltartalékok	-	-
V/3	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	31 195	2 991
V/4	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	1 769 119	440 845
V/5	Vevőktől kapott előlegek	9 742 287	8 844 475
V/6	Tényleges adókötelezettség	-	-
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>15 351 563</b>	<b>10 306 067</b>
<b>SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN</b>		<b>27 537 166</b>	<b>35 093 349</b>

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

<b>Sor- szám</b>	<b>A tétel megnevezése</b>	<b>Előző év 2019.12.31</b>	<b>Tárgyév 2020.12.31</b>
VI/1	Értékesítés nettó árbevétele	6 594 249	4 660 146
VI/2	Egyéb bevételek	3	289
VII/1	Saját termelésű készletek állományváltozása	-2 374 166	2 029 252
VII/2	Anyagköltségek	6 214	11 061
VII/3	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 570 043	5 387 787
VII/4	Eladott áruk beszerzési értéke	517 988	484 946
VII/5	Egyéb szolgáltatások értéke	30 521	14 796
VII/6	Személyi jellegű ráfordítások	2 574	10 942
VII/7	Értékcsökkenési és amortizáció leírás	1 612	4 455
VII/8	Egyéb ráfordítások	17 739	337 341
VII/9	A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége / vesztesége	851 001	2 740 698
	<b>Működési eredmény</b>	<b>2 924 396</b>	<b>3 179 057</b>
IX/1	Pénzügyi műveletek bevételei	0	16 619
IX/2	Pénzügyi műveletek ráfordításai	86 685	185 942
IX/3	Részesedések értékeléséből származó nyereség/veszteség	-	-
	<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-86 685</b>	<b>-169 323</b>
	<b>Adózás előtti nyereség</b>	<b>2 837 711</b>	<b>3 009 734</b>
X/1	Adófizetési kötelezettség	43	-
	<b>Adózott eredmény</b>	<b>2 837 668</b>	<b>3 009 734</b>
	<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		
	<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>2 837 668</b>	<b>3 009 734</b>
	<b>Törzsrészesvények száma (db)</b>	<b>100 000</b>	<b>1 195 000</b>
	<b>Egy részesvényre jutó nyereség (Ft)</b>	<b>28 377</b>	<b>2 519</b>
	Alap	28 377	2 519
	Hígított	28 377	2 519

### 3. Kibocsátói nyilatkozat

A Sundell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1066 Budapest, Desseffy u.18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Cg.: 01-10-140036; képviselőiben eljár: Piukovics András, Piukovics Gábor, Michaletzky Márton 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 2020. üzleti évre 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.
- Az éves beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta, és az éves jelentés könyvvizsgáló által auditálva van.

Budapest, 2021. március 19.

.....

Piukovics András  
SunDell Estate Nyrt.  
Igazgatóság Elnöke

.....

Piukovics Gábor  
SunDell Estate Nyrt.  
Igazgatóság Tagja