



SunDell Estate Nyrt.

Egyedi Üzleti Jelentés

2021. évi üzleti tevékenységéről



Készült: Budapest, 2022. április ...

Tartalom

1.	Vezetőségi jelentés	3
1.1.	Vállalkozás üzleti környezete	3
1.1.1.	Társaság 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.	A Társaságnál 2021. évében lezajlott lényegesebb változások.....	7
1.2.1.	Legfontosabb lényegi változások.....	7
1.2.2.	Közgyűlések	8
1.2.3.	Tárgydíszakot (2021.12.31.) követő további események	8
1.3.	Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása	9
1.4.	Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai.....	10
1.5.	Társaság tárgydíszaki (2021.12.31.) eredmények, és 2021. évi további kilátások, kihívások	11
1.6.	Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	13
2.	SunDell Estate Nyrt. 2021. december 31-ei időszakra vonatkozó főbb egyedi pénzügyi kimutatásai	14
2.1.	IFRS egyedi éves pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás-mérleg (adatok ezer Ft-ban)	14
2.2.	IFRS Egyedi Eredményre és Egyéb átfogó Jövedelemre vonatkozó kimutatás (adatok ezer Ft-ban)...	15
3.	Kibocsátói nyilatkozat	16

A jelentést a Társaság Igazgatósága írásbeli döntéshozatal útján, 2022. április ... napján, a [.] / 2022. [.] [.] 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 kapcsolatban tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban **PM rendelet**) alapján készítette és ezúton közzéteszi a 2021. évre vonatkozó éves üzleti jelentését.

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

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

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	Közvetett és Közvetlen 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%
Catanum Invest Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	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%
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%

* 2021. július 20-án vásárolt Társaság

A leányvállalatok csak a Társaság fő profiljához kapcsolódó tevékenységet végeznek.

1.1.2. Vezető tisztségviselők

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

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

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

1.1.2.1. Igazgatóság

Az Igazgatóság a Társaság ügyvezető szerve, 5 (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. 2021.12.31-én az Igazgatóság tagjai:

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 CIAA befektetéselemzési diplomákkal rendelkezik.

Kun Róbert igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

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

Nagy Attila igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Nagy Attila 2009-ben mérnökként végzett a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Vegyész- és Biomérnöki Karán biomérnök szakon. 2009 és 2016 között a Honeywell Process Solutions-nél OTS folyamatirányítási projekt 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 menedzselte Budapesten.

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. 2021.12.31-én a tagok:

Uzsoki András

Angel Gábor

Béla Gyula

1.1.2.3. Közgyűlés

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

1.1.3 A Sundell Estate Nyrt. tevékenysége

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

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

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

A SunDell Estate Nyrt. a Paskal Garden Lakóparkban található lakások egy részét a 100%-os tulajdonában álló SZIP-nek értékesítette 2019-ben abból a célból, hogy az épületek műszaki átadás-átvételét követően, a vonatkozó engedélyek birtokában a SZIP-ek a lakásokat bérbe adhassák. 2021. májusától azonban részleges felbontás kezdődött a B és C épületben, mely által megváltozott az ingatlanok hasznosításának célja. Az év második felében (2021. szeptember 30-án) minden még megmaradt lakás átsorolásra került befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé. 2021. december 31-ig összesen 158 lakás adásvételi szerződése került felbontásra, azok bérbeadás helyett csoporton kívüli, független vevőnek kerültek értékesítésre.

A Társaság fő tevékenysége két piacot érint, a fővárosi lakóingatlan vásárlási piacot és a hotel, illetve garázs 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

Paskal Rose Lakópark: 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, 2021. június 22-én pedig jogerős használatbavételi engedélyt kapott, év végére az összes lakás és többnyire az összes garázs, tároló és üzlethelyiség is értékesítésre és átadásra került, így ez megjelenik az árbevételben.

Paskál Garden Lakópark: Az „A” épületben 183 lakás, 6 kereskedelmi egység, 105 tároló és 1 szinten teremgarázs került kialakításra. A lakások értékesítése folyamatos, 2021. december 31-ig 50 szabad lakás maradt. Az épület 2021. december 6-án elérte a 100%-os készültségi fokot. Az eladott ingatlanok átadása megkezdődött, várhatóan 2022-ben befejeződik.

Épülő projektjeink:

Paskál Garden Lakópark: 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 „B” és „C” épületekben a tervek szerint 272 lakás, 8 kereskedelmi egység, 104 tároló és 2 szinten teremgarázs kerül kialakításra. A lakások értékesítése folyamatos, 2021. december 31-ig a Társaság összesen 196 lakásra kötött adásvételi szerződést. A Társaság a kialakításra kerülő lakások közül a B és C épületekben 2019-ben összesen 216 lakást öt 100 %-os tulajdonában álló leányvállalatának (SZIP-ek) értékesített, akik a tervek szerint azokat bérbe adják. 2021. májusától azonban részleges felbontás kezdődött a B és C épületben, mely által megváltozott az ingatlanok hasznosításának célja. Az év második felében (2021. szeptember 30-án) minden még megmaradt lakás átsorolásra került befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé. 2021. december 31-ig összesen 158 lakás adásvételi szerződése került felbontásra, azok bérbeadás helyett csoporton kívüli, független vevőnek kerültek értékesítésre.

Projektek összefoglaló táblázata:

Projekt neve	Építető (anyavállalat/leányvállalat)	Lokáció	Összes lakásszám (db)*	Könyv szerinti érték (2021.12.31.)	Készültségi szint 2021.12.31.
Paskal Garden	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János utca (37373/22. hrsz.)	455	17.496 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. „A” épület 100%, „B” és „C” épület 65-70% felett
Paskal Rose I.	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 és 31373/20. hrsz.)	152	338 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Nerium Park	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIII. kerület, Petneházy u. (26276/1. hrsz.)	186	43 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Levendula Lakópark	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u. (30005/9. hrsz.)	198	22 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%

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

Egyéb kiegészítések

Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság 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 projekteknél, 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. 2021.12.31-én az alábbi adatok érvényesek:

Darabszám: 1.195.000

Névérték: 100 HUF

ISIN kód: HU0000173752

Tulajdonosi struktúra:

Név	2020.12.31.	2021.12.31
GOPD Nyrt. (Anyavállalat)	25,00%	52,30%
Copa Carpa Kft.	12,5%	10,46%
MEQHLYN Kft. (Green-Rose Szolgáltató Kft.)	12,5 %	10,46%
Saját részvény állomány	-	9,62%
Gropell Invest Zrt.	12,25%	-
Primula Kincs Kft.	7,75%	-
Közkezhányad	30%	17,15%
	100%	100%

1.2. A Társaságnál 2021. évben lezajlott lényegesebb változások

1.2.1. Legfontosabb lényegi változások

- A Társaság két új leányvállalatot alapított 2021. január 22. napján Filemon Invest Kft. és Catanum Invest Kft. néven, melyek dedikált építési projektek szervezéséért 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.

-2021. február 26-án a Társaság vásárolt egy új beruházást a Budapest, II. ker. Hárshegyi úton, mely területen Társasházat kíván felépíteni és az azokban található ingatlanokat értékesíteni. A Társaság a beruházást értékesítette év végén az egyik leányvállalatába.

-A Társaságnál 2021. július 9-én 110 db, egyenként 50.000.000 Ft névértékű, fix kamatozású dematerializált, hitelviszonyt megtestesítő zöld kötvénykibocsátás történt, mely befolyó tőkét a Társaság folyamatban lévő zöld beruházások finanszírozására és fejlesztésére, valamint új zöld ingatlanfejlesztési projektek elindításának finanszírozására kíván fordítani.

-A Társaság egy új leányvállalattal bővült, 2021. július 20-án megvásárolta a Dorozsmai Ingatlan Kft. 100%-os részesedését.

- A SunDell 2021. december 21-én tett tájékoztatást küszöbérték átlépésről: i) a Gropell Invest Zrt. közvetlenül birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 10,25 %-ról 0,00 %-ra csökkent, ii) a GOPD Nyrt. közvetlenül és a Copa Carpa Kft., valamint MEQHLYN Kft. leányvállalatokon keresztül közvetve birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 47,70 %-ról 62,76 %-ra nőtt. Ennek megfelelően a GOPD Nyrt. 2021. év végén ellenőrzést szerzett a SunDell-ben, így a GOPD konszolidálni fogja a SunDell-t.

-2021. december 21-én tőzsdén kívüli ügylet keretében az Anyavállalat összesen 115.000 db, kibocsátott törzsrészcsemetét vásárolt. Ennek következtében az Anyavállalat által tulajdonolt saját részvények összmenyisége 115.000 db, az alaptőkéhez viszonyított aránya 9,62 %.

1.2.2. Közgyűlések

Dátum	Tárgy
2021.03.30	2020.évi egyedi és konszolidált beszámoló elfogadása
2021.09.16	Új felügyelőbizottsági tag és auditbizottsági tag megválasztása, díjazás megállapítása, ezekre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása
2021.10.21	A Társaság igazgatóságának felhatalmazása saját részvény megszerzésére; A Társaság igazgatósága által a SunDell 2031/A Kötvény kibocsátásával kapcsolatban hozott döntések utólagos közgyűlési jóváhagyása
2021.11.25	A Társaság könyvvizsgálójának visszahívása, új könyvvizsgálójának megválasztása, döntés a díjazás megállapításáról, illetve erre tekintettel döntés a Társaság alapszabályának módosításáról

1.2.3 Tárgyidőszakot (2021.12.31.) követő további események

- A Társaság 100%-os leányvállalata, a Bryce 42 Invest Kft., mint vevő 2022. január 13. napján ingatlan-adásvételi szerződést kötött a PiuÉpítő Kft-vel, mint eladóval a Balatonföldvár, belterület 1555/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 0048 m2 alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan adásvétele tárgyában.
- A Társaság 2022. február 4-én elfogadta a Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. által közösen tett indikatív befektetési ajánlatot. Ennek értelmében – az abban rögzítettek szerinti, tervezett befektetés részleteinek kidolgozását célzó jövőbeli tárgyalások sikerétől, valamint a Hiventures Zrt. és az MFB Invest Zrt. által a tervezett befektetésről hozott végleges döntés tartalmától függően – a Hiventures Zrt. által kezelt MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap és az MFB Invest Zrt. Kibocsátót érintő tervezett befektetésére a Kibocsátó által

tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső, zártkörű forgalomba hozatal útján kibocsátott törzsrészesvények jegyzése útján kerülhet sor.

- A Társaság az alaptőkéjének új törzsrészesvények zártkörű forgalomba hozatalával történő felemeléséhez kapcsolódóan 2022. február 18-án közgyűlést hívott össze 2022. március 21-i dátummal.
- A Társaság közgyűlési határozata 2022 március 21-én jóváhagyta az alaptőke felemelését új törzsrészesvények zártkörű forgalomba hozatalával. Az Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Zrt. a közgyűlési határozat szerinti új részesvények átvételére, valamint a pénzügyi vagyoni hozzájárulásuk szolgáltatására vonatkozó írásos nyilatkozatukat a határozat keltétől számított 15 (tizenöt) napon belül nyújthatják be személyesen vagy postai úton a Társaság részére.
- A Társaság a 2022. február 18. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 59 000 db, azaz ötvenkilencezer darab törzsrészesvényt értékesített. A fentiek szerinti ügyletet követően a Társaság által tulajdonolt saját részesvények össz mennyisége: 56 000 db, azaz ötvenhatezer darab. Ezt követően, a Társaság 2022. február 21. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében további, összesen 56 000 db, azaz ötvenhatezer darab, a törzsrészesvényt értékesített. Ezt követően a Társaság által tulajdonolt saját részesvények össz mennyisége: 0 db, azaz nulla darab. A Társaság által tulajdonolt saját részesvények össz névértékének az alaptőkéhez viszonyított aránya: 0,00 %.
- A 2022. februárjában kialakult orosz-ukrán konfliktus a Társaság működésére jelenleg nincs közvetlen hatással. A Társaság és alvállalkozói köre nem volt kitett a Sberbank működésének. A Társaság figyelemmel követi a gazdasági következményeket és ezek figyelembevételével hozza meg jövőre vonatkozó döntéseit.

1.3. Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása

A Társaság stratégiai célja elsősorban a XIII. és XIV. kerületekben nagy volumenű, koncentrált, középkategóriás 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 alvállalkozói megbízható munkaerő ellátottsággal rendelkeznek, következőképpen, 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.

A Társaság folyamatban lévő projektjei közül több megfelel a 2021 őszén, az MNB kezdeményezésére indult Zöld Otthon Program energiahatékonysági elvárásainak. Ebben a helyzetben kiemelt hangsúlyt kapott, hogy a Társaság támogatni tudja a lakásvásárlókat a megfelelő banki konstrukció kialakításában.

1.4. Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

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

Főbb kockázatok

A Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságról szóló (továbbiakban „SZIT”) törvény szerinti feltételek: Az Anyavállalat SZIT-ként kíván működni, amely forma kedvezményes adózási elbírálásban részesül. Az Anyavállalat 2020.07.31-i forduló nappal kérte a nyilvántartásba vételét a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál, és ez a 2020.09.24-én kelt értesítés szerint 2020.07.31. hatállyal meg is történt. Az Anyavállalat elkötelezett a SZIT törvény feltételeinek biztosításában, leányvállalatai egyaránt Szabályozott Ingatlanbefektetési Projektársaságként (továbbiakban „SZIP”) működnek.

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.

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 Csoport 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. A 2021. október 4-én indított, 200 milliárd forintos keretösszeggel rendelkező, Magyar Nemzeti Bank által támogatott lakossági NHP Zöld Otthon Program keretrendszerben a vevők kedvezményes, évi max. 2,5% kamattal rendelkező, max. 70 millió forint hitelhez juthatnak, ez érezhetően növeli a keresletet a piacon az energiahatékony, új lakások irányába. Mivel a Csoport által megépített ingatlanok energiahatékonyasága megfelel ennek a keretrendszernek, így ki tudja elégíteni a vevői igényeket.

Lakásárak alakulása: Az elmúlt években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető. Az ELTINGA lakáspiacelemző cég szerint 2021 negyedik negyedévében az újépítésű lakások négyzetméterára átlagosan 14%-kal volt több az egy évvel korábbi értékhez képest. Jelentős eltérés tapasztalható az átlagos négyzetméterárakban Budapest különböző területein (drágább budai és belső-pesti kerületek és olcsóbb külső kerületek). A Zöld Otthon Program indulása és a folyamatosan fennálló magas kereslet miatt a lakások 60%-a esetében nőtt a kínálati ár 2021 negyedik negyedévében.

Makrókörnyezeti kockázatok: A bizonytalan piaci környezet, makrogazdasági hatások miatt a lakáspiacelemzők hosszútávon csökkenhet. Az alapkamat növekedése esetén drágábban elérhető a piacon a lakáshitelek. Amennyiben a Zöld Otthon Hitel forrás megszűnik 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 Csoportnak korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. A költségek esetén a devizás tételek aránya kevesebb mint 1%. A Társaság fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

Erőforrások

Alvállalkozói kör: A Csoport alvállalkozóival szoros és stabil kapcsolatrendszer 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. Társaság tárgyidőszaki (2021.12.31.) eredmények, és 2021. évi további kilátások, kihívások

2021-es év bemutatása

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 elérte a teljes készültséget és megkezdődtek az lakásátadások, míg a projekt teljes átadása 2022 második negyedévére várható. Mindezek mellett további projektek kezdődtek meg (Paskal Rose II), illetve kerültek a leányvállalatokhoz (West5, Hárshegy Resort, Körönd, Hun utca).

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. évben keletkezett árbevétel.

Jövőbeli kilátások, kihívások

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

A 2022-es üzleti évben és ezt követően, a Projektek összefoglaló táblázatában szereplő, illetve leányvállalataiban lévő projektek építésére, azok befejezésére fókuszál a Társaság, valamint aktívan keresi a lehetőségeket további, jövőbeli projektek megvalósítására.

A Társaság mérlegéhez kapcsolódó kiegészítések

Az összevont adatok alapján a Társaság befektetett eszközei között, a befektetési célú ingatlanok között szerepel a Mystery Hotel, melyet bérbeadási céllal tart. Készletei között tartja nyilván a lakóparkokat és a hozzá kapcsolódó költségeket, illetve telkeiket értékesítési céllal.

A Társaság tőkehelyzete stabil és rendezett.

Külső finanszírozást tekintve a Társaság kettő, az MNB által támogatott NKP kötvényprogramban kibocsátott kötvénnyel rendelkezik. A 2020-ban kibocsátott 11 milliárd forint névértékű SunDell 2030/A kötvény mellett 2021-ben sikeresen vont be a Társaság további 5,5 milliárd forint névértéken zöld kötvényből származó forrást (SunDell 2031/A kötvény). A zöld kötvényhez kapcsolódó elvárás, hogy a Társaság olyan projekteket valósítson meg, amely több területen hozzájárul energiahatékonysági és egyéb zöld megoldásokhoz (zöld épületek, energiahatékonyság, megújuló energia, tiszta közlekedés). A Társaság két kötvényéhez kapcsolódó kötvénykötelezettségét a mérlegben a Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is) valamint az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek tartalmazzák.

További jelentős tételt képeznek Forrás oldalon a vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek). Tekintettel arra, hogy a Paskal Garden Lakópark „B” és „C” épületei még nem kerültek 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 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), 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, illetve a Paskal Garden Lakópark 2021. decemberében elkészült „A” épület ingatlanai képeznek értékesítésre szánt készletet, készterméket. A Társaság a 2021-es évben a lakóparkok fejlesztéséhez/értékesítéséhez kapcsolódóan 9,9 milliárd Ft, míg ingatlan bérbeadás területen 0,25 milliárd Ft árbevételt realizált.

Költségei és ráfordításai a Társaság működésének általános költségei és egyéb ráfordításai mellett az építkezések költségeiből- melyre alvállalkozót vesz igénybe így ez a költség az igénybe vett szolgáltatások között jelenik meg -, helyi adó kötelezettségekből, értékesítésből származó készlet kivezetés értékéből és a vevők felé fizetendő kötelezettségekből származik. Az igénybe vett szolgáltatások értéke a magas költség tétel (2.906.245 eFt), melynek jelentős része az építkezések költségeiből fakad. Az eladott áruk beszerzési értéke jelentős mértékben nőtt (4.044.896 eFt a 2021 év végi egyenleg, a 2020-as év végi egyenleg 607.855 eFt), leginkább a Paskal Rose Lakópark ingatlan átadások miatt (az áruk között kimutatott telek értéke a projekt átadásával arányosan kerül kivezetésre). A Paskal Garden Lakópark „B” és „C” épületeinek építkezése folytatódik. Az anyagköltség (995.687 eFt) többnyire az épülő projektek, még birtokba nem adott lakások közüzemi költségeiből tevődik össze.

Ebben a periódusban eredményt növelő tétel volt a befektetési célú ingatlanok nyeresége, 430.568 eFt értékben, ami a Mystery Hotel értékelési nyereségéből adódik.

A Társaság a tárgyévben nyereséges, eredménye 1.468.559 eFt.

Covid19 világvárvány - speciális kiegészítés

A SunDell Estate Nyrt. a Covid19 világvárvány 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 költségsökkentési 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	2021.12.31
Ingatlan vagyon	Befektetési célú ingatlanok + Készletek	29.011.978	25.083.117
Idegen forrás/Ingatlan vagyon	Kötelezettségek/(Befektetési célú ingatlanok + Készletek)	101,2%	136,1%
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	Befektetett eszközök/Eszközök összesen	40,8%	43,5%
Eladósodottság	Hosszú lejáratú kötelezettsége/Források összesen	57,4%	46,5%
Idegen és saját tőke aránya	Hosszú lejáratú kötelezettségek/Saját tőke	86,8%	143,4%
Likviditási gyorsráta	Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek /Rövid lejáratú kötelezettségek	33,3%	16,0%
Mutató megnevezése	Képlet	2020.12.31	2021.12.31
Adózott eredmény	Adózott eredmény	1.880.448	1.468.559
Értékesítés nettó árbevétele	Értékesítés nettó árbevétele	4.659.696	10.150.005
Árbevétel arányos nyereség	Adózott eredmény/Értékesítés nettó árbevétele	40,4%	14,5%

Forrás: Menedzsment számítások

2. SunDell Estate Nyrt. 2021. december 31-ei időszakra vonatkozó főbb egyedi pénzügyi kimutatásai

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

A tétel megnevezése	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Befektetett eszközök			
Immateriális javak	3	760	600
Tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot is)	2.502	4.655	3.237
Befektetési célú ingatlanok	-	6.696.000	7.126.568
Részesedések	9.025.000	9.685.728	11.486.844
Hosszú lejáratú egyéb követelések	-	819.152	1.317.877
Éven túli eszközök összesen	9.027.505	17.206.295	19.935.126
Forgóeszközök			
Készletek	20.194.301	22.315.978	17.956.549
Vevői követelések	105.964	140.000	18.799
Lízing követelések	-	-	163.432
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	2.432.798	558.633	5.383.667
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	181.830	185.771	287.442
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.656.610	1.717.245	2.053.050
Tényleges adókövetelés	59.980	11	33
Forgóeszközök összesen	26.631.483	24.917.638	25.862.972
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	35.658.988	42.123.933	45.798.098
Saját tőke			
Jegyzett tőke	100.000	119.500	119.500
Tőketartalék	7.277.183	9.207.683	9.207.683
Eredménytartalék	1.562.120	3.442.568	4.911.125
Visszavásárolt saját részvény	-	-	-2.581.380
Saját tőke összesen	8.939.303	12.769.751	11.656.928
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	2.401.572	10.264.670	15.560.581
Szerződéses kötelezettségek	4.115.340	4.135.050	4.581.127
Szerződéses kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8.978.400	8.978.400	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1.900	821.175	1.155.404
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	15.497.212	24.199.295	21.297.112
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.808.962	-	200.000
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	31.195	2.991	14.757
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	1.755.369	442.471	5.195.887
Szerződéses kötelezettségek	5.626.947	4.709.425	5.158.588
Szerződéses kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-	2.274.826
Tényleges adókötelezettség	-	-	-
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	11.222.473	5.154.887	12.844.058
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN	35.658.988	42.123.933	45.798.098

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

A tétel megnevezése	2020.12.31-én végződő üzleti év	2021.12.31-én végződő üzleti év
Értékesítés nettó árbevétele (+)	4.659.696	10.150.005
Egyéb bevételek (+)	274	7.601
Saját termelésű készletek állományváltozása (+/-)	2.029.252	-819.978
Anyagköltségek (-)	10.976	995.687
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	5.381.660	2.906.245
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	607.855	4.044.896
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	14.387	37.483
Személyi jellegű ráfordítások (-)	6.554	95.642
Értékcsökkenési és amortizáció leírás (-)	1.750	2.898
Egyéb ráfordítások (-)	213.617	162.496
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége (+)	1.596.000	430.568
Működési eredmény	2.048.603	1.522.849
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	12.395	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	180.550	54.290
Pénzügyi műveletek eredménye	-168.155	-54.290
Adózás előtti nyereség	1.880.448	1.468.559
Adófizetési kötelezettség (-)	-	-
Adózott eredmény	1.880.448	1.468.559
Egyéb átfogó jövedelem	-	-
Teljes átfogó jövedelem	1.880.448	1.468.559
Törzsrészcégek súlyozott átlaga (db)	1.017.049	1.195.000
Egy részvényre jutó nyereség (Ft)		
Alap (Ft)	1.849	1.229
Hígított (Ft)	1.849	1.229

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, Piukovics Gábor 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. évre vonatkozó, Kibocsátó legfőbb szerve által jóváhagyott jelentést és kijelenti, hogy

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített éves egyedi 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, könyvvizsgáló által auditálásra került.

Budapest, 2022. április ...

.....
Piukovics András
SunDell Estate Nyrt.
Igazgatóság Elnöke

.....
Piukovics Gábor
SunDell Estate Nyrt.
Igazgatóság Tagja