



SunDell Estate Nyrt.

Konzolidált 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 konszolidálásba bevont leányvállalatai és egyben szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságai (SZIP)	3
1.1.2.	Társaságirányítás és Vezető tisztségviselők	4
1.1.3.	A Sundell Csoport tevékenysége	5
1.2.	A Csoportnál 2021. évében lezajlott lényegesebb változások	8
1.2.1.	Legfontosabb lényegi változások.....	8
1.2.2.	Közgyűlések	9
1.2.3.	Tárgydíszakot (2021.12.31.) követő további események	9
1.3.	Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása 2021. évben	10
1.4.	Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai.....	11
1.5.	Társaság tárgydíszaki (2021.12.31.) eredmények, és 2021. évi további kilátások, kihívások	12
	Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	14
2.	SunDell Estate Nyrt. 2021. december 31-ei időszakra vonatkozó összevont főbb (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások.....	15
2.1.	IFRS Konszolidált éves beszámoló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás-mérleg (adatok ezer Ft-ban) 15	
2.2.	IFRS Konszolidált Eredményre és Egyéb átfogó Jövedelemre vonatkozó kimutatás (adatok ezer Ft-ban) 16	
3.	Kibocsátói nyilatkozat	17

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** 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 2021. évre vonatkozó konszolidált 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 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%
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, 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, 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 menedzselt 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 Csoport tevékenysége

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

A Csoport az építési beruházásokat saját tulajdonú, beépítetlen ingatlanokon hajtja végre. A beépítetlen telkeket a Csoport megvásárolja, azokon tulajdont szerez, majd tevékenysége a később 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 birtokbaadás után számolnak el.

Az Anyavállalat a Paskal Garden Lakóparkban található lakások egy részét a 100%-os tulajdonában álló SZIP-eknek értékesítette 2019-ben abból a célból, hogy az épületek műszaki átadás-átvételét követően, a vonatkozó engedélyek birtokában a SZIP-ek a lakásokat bérbe adhassák. A tárgyévben ezen lakások használatában változás állt be, így a Paskal Garden Lakóparkban levő ingatlanok visszasorolásra kerültek a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé.

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 készütségi 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 készütségi 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.

Paskal Rose II. Lakópark: a 31373/18 hrsz. alatti, természetben Budapest XIV. kerületében, a Bartl János utca 5-7, illetve Szugló utca 125/E számok alatt található ingatlan jelenleg beépítetlen telek, mely szintén a készletek között található. A tervezett beruházás Paskal Rose II. néven kerül megvalósításra. Az Anyavállalat 2021. február 22. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződéssel értékesítette az ingatlant leányvállalata, az újonnan alapított Filemon Invest Kft. részére. A leányvállalat középtávú tervei között szerepel e telken is építési beruházást megvalósítani, amelyre tekintettel már jogerős építési engedéllyel is rendelkezik.

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

Hárshegy Resort:

2021. február 26-án a Társaság ingatlan-adásvételi szerződést kötött a Budapest II. ker 10910/3 és 10910/4 hrsz alatti, természetben Budapest II. kerület, a Hárshegyi út 34/B és 34/C számok alatt található ingatlan vonatkozásában, melyen 1-1 egyenként 4 lakásos épület kerül kialakításra tárolókkal és parkolókkal. Az épületek 2021. december 31-ig 65%-os készütségi állapotban vannak. 2021. december 28-án a Társaság az ingatlanokat továbbértékesítette egyik SZIP-jének, így év végére kikerült a Társaság könyveiből.

Körönd projekt:

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

Egyéb projektek, felvásárlások:

Dorozsmai Ingatlan Kft:

Az Anyavállalat 2021. július 20-án megvásárolta a Dorozsmai Ingatlan Kft. részesedés 100%-át, melyet a NAV felé szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként (SZIP) is bejelentett. A projektársaság tulajdonában áll a Budapest 27987/1 hrsz természetben XIII. kerület Csata utca 3-7 szám alatti ingatlanberuházás (West5 projekt), mely 2021. november 8-án elérte a 100%-os készültségi fokot. A Csoport a felvásárlást üzleti kombinációnak minősítette, mely megfelel az IFRS3 szerinti feltételeknek. A felvásárláson badwill keletkezett.

West5 Lakópark: a 27987/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest XIII. kerület Csata utca-Mohács utca 3-7. szám alatt található ingatlan felépült 2021. november 8-ai befejezéssel, a Cégcsoport tulajdonában áll és a készletek között található. Az értékesítések nagyrészt befejeződtek év végére, az átadások várhatóan 2022. első negyedévében kezdődnek meg.

Projektek összefoglaló táblázata:

Projekt neve	Építető (anyavállalat/leányvállalat)	Lokáció	Összes lakásszám szám (db)	Konszolidált 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	21.002 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%
Paskal Rose II.	Filemon Invest Kft.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 hrsz).	141	1.772 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 9%
Hun utca	Catanum Invest Kft.	Budapest XIII. kerület, Hun u. 4/b (27987/2 hrsz)	161	765 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. Hamarosan indul.
Hárshegy Resort	Pasadena 53 Invest Kft.	Budapest, II. Hárshegyi út (10910/3 és 10910/4 hrsz)	8	1.744 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 60% felett
Körönd	Dessewffy Investment Kft.	Budapest, VI. Andrassy út 83-85.	15	927 millió forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 80% felett
West5 Lakópark	Dorozsmai Ingatlan Kft.	Budapest, XIII. kerület Csata u. 3-7. (27987/1 hrsz.)	168	7.294 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 100%
Levendula Lakópark	Dorozsmai Ingatlan Kft.	Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u. (30005/9. hrsz.)	136	52 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.	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%	-
Közkézhányad	30%	17,15%
	100%	100%

1.2. A Csoportnál 2021. évében lezajlott lényegesebb változások

1.2.1. Legfontosabb lényegi változások

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

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

-2021. február 26-án az Anyavállalat vásárolt egy új beruházást a Budapest, II. ker. Hárshegyi úton, mely területen Társasházat kíván felépíteni és az azokban található ingatlanokat értékesíteni. Az Anyavállalat a beruházást értékesítette év végén az egyik leányvállalatába, de továbbra is a Csoport és az ingatlan portfólió része a projekt.

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

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

- Az Anyavállalat 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 Csoportot.

-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 pénzbeli 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 összmennyisége: 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 összmennyisége: 0 db, azaz nulla darab. A Társaság által tulajdonolt saját részesvények össznévértékének 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 Csoport stratégiai célja elsősorban a XIII. és XIV. kerületekben nagy volumenű, koncentrált, közepkategóriás lakások, jellemzően 150-200 lakásos társasházak építése és értékesítése.

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, következőképpen, a Csoport vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

A Csoport 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 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. 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 2020 tavaszán 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 harmadik és negyedik hullámnak már nem volt jelentős hatása. A vakcinafejlesztéseknek, a növekvő átoltottságnak 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 lakáspiacelemző 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 következő, 2022-es évben a két kötvény után összesen 558,25 mFt kamatot kell fizetni, ez a Társaság számára nem okoz likviditási gondot. 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 tárgydíszaki (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 mérföldkővet 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. Szintén 2021-ben 100%-os készültséget ért el a West5 projekt, melyhez kapcsolódóan a lakások átadásai 2022 első negyedévében várhatók. Mindezek mellett további projektek kezdődtek meg (Paskal Rose II), illetve kerültek a Csoporthoz (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 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 2022-es üzleti évben és ezt követően, a Projektek összefoglaló táblázatában szereplő, folyamatban lévő projektek építésére, azok befejezésére fókuszál a Társaság, valamint aktívan keresi a lehetőségeket további, jövőbeli projektek megvalósítására.

A Csoport mérlegéhez kapcsolódó kiegészítések

Az összevont adatok alapján a Csoport befektetett eszközei között, a befektetési célú ingatlanok között szerepelnek Mystery Hotel, illetve a Dessewffy Investment Kft. irodái, melyeket bérbeadási céllal tart. 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. 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 leányvállalatokkal szembeni kötelezettség a konszolidáció során kiszűrésre került.

A Csoport 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 Dorozsmai Ingatlan Kft.-ben lévő West5 Lakópark ingatlanai és a Paskal Garden Lakópark 2021. decemberében elkészült „A” épület ingatlanai képeznek értékesítésre szánt készletet, készterméket. A Nerium Park lakásainak értékesítéséből realizált árbevétel 83 millió Ft volt, míg a Paskal Rose projektből 5.201 millió Ft, a Paskal Garden Lakópark „A” épületének lakásaiból 475 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 (6.395.857 eFt), melynek jelentős része az építkezések költségeiből fakad. A kiadások kis mértékben nőttek az előző évhez képest, főként, mivel felvásárlásra került a Dorozsmai Ingatlan Kft., ahol a Csata utcai West5 Lakópark generálkivitelezésének költségei jelentkeztek a Csoport költségei között. A Paskal Garden Lakópark „B” és „C” épületeinek építkezése folytatódik. Az anyagköltség (22.321 eFt) többnyire a még birtokba nem adott lakások közüzemi költségeiből tevődik össze.

Ebben a periódusban jelentős eredményt növelő tétel volt a befektetési célú ingatlanok nyeresége, 2.111.427 eFt értékben, ami a Mystery Hotel, illetve a Dessewffy ingatlanok épületeinek értékelési nyereségéből adódik. Jelentős eredményt növelő tétel még a Csoportban a Dorozsmai Ingatlan Kft. felvásárlásából keletkező előnyös vételen elért nyereség (negatív goodwill) értéke is, melyet a Csoport az egyéb bevételek között mutat ki, 2.388.229eFt értékben, mivel a vételár alacsonyabb volt, mint a Kft. nettó eszközértékeinek valós értéke.

A Társaság konszolidált szinten nyereséges, eredménye 4.087.580 eFt.

Covid19 világjárvány - speciális kiegészítés

A SunDell Csoport 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 Csoport a személyes kontaktusokat minimálisra csökkentette, partnereit folyamatosan tájékoztatta, ahol ezt a folyamatok lehetővé tették, áttért az érintés és érintkezésmentes eljárásrendre, emellett ésszerű költségcsökkentési intézkedéseket vezetett be.

1.6. Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

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

Mutató megnevezése	Képlet	2020.12.31 (módosított)	2021.12.31
Ingatlan vagyon	Befektetési célú ingatlanok + Készletek	31.544.077	40.446.482
Idegen forrás/Ingatlan vagyon	Kötelezettségek/(Befektetési célú ingatlanok + Készletek)	64,6%	80,2%
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	Befektetett eszközök/Eszközök összesen	41,4%	18,8%
Eladósodottság	Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen	43,4%	43,8%
Idegen és saját tőke aránya	Hosszú lejáratú kötvénykötelezettségek*/Saját tőke	75,3%	103,0%
Likviditási gyorsráta	Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek /Rövid lejáratú kötelezettségek	35,8%	19,3%

Mutató megnevezése	Képlet	2020.12.31 (módosított)	2021.12.31
Adózott eredmény	Adózott eredmény	3.009.734	4.087.580
Értékesítés nettó árbevétele	Értékesítés nettó árbevétele	4.660.146	6.093.694
Árbevétel arányos nyereség	Adózott eredmény/Értékesítés nettó árbevétele	64,6%	67,1%

Forrás: Menedzsment számítások

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

2. SunDell Estate Nyrt. 2021. december 31-ei időszakra vonatkozó összevont főbb (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások

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

A tétel megnevezése	2020.01.01 (módosított)	2020.12.31 (módosított)	2021.12.31
Befektetett eszközök			
Immateriális javak	3	760	600
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	10.962	35	1.196
Befektetési célú ingatlanok	3.169.914	13.694.046	7.836.468
Hosszú lejáratú egyéb követelések	629.239	819.152	1.317.877
Befektetett eszközök összesen	3.810.118	14.513.993	9.156.141
Forgóeszközök			
Készletek	17.875.388	17.850.031	32.610.014
Vevői követelések	105.964	140.483	7.248
Lízing követelések	-	-	163.432
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	1.804.194	573.613	4.236.477
Szerződés-kötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	181.830	171.003	347.179
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.699.692	1.844.215	2.154.625
Tényleges adókövetelés	59.980	11	828
Forgóeszközök összesen	23.727.048	20.579.356	39.519.803
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	27.537.166	35.093.349	48.675.944
Saját tőke			
Jegyzett tőke	100.000	119.500	119.500
Tőketartalék	7.277.183	9.207.683	9.207.683
Eredménytartalék	2.399.283	5.394.338	9.481.918
Visszavásárolt saját részvény	-	-	-2.581.380
Saját tőke összesen	9.776.466	14.721.521	16.227.721
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
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	7.565	818.847	1.155.404
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	6.524.477	15.218.567	21.297.112
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú kölcsönök	3.808.962	-	245.000
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	31.195	2.991	34.922
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	1.769.119	440.845	1.679.655
Szerződéses kötelezettségek	5.626.947	4.709.425	9.191.431
Tényleges adókötelezettség	-	-	103
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	11.236.223	5.153.261	11.151.111
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN	27.537.166	35.093.349	48.675.944

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

A tétel megnevezése	2020 (módosított)	2021
Értékesítés nettó árbevétele (+)	4.660.146	6.093.694
Egyéb bevételek (+)	289	2.396.202
Saját termelésű készletek állományváltozása (+/-)	2.029.252	2.666.260
Anyagköltségek (-)	11.061	1.000.354
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	5.387.787	6.395.857
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	607.855	1.433.005
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	14.796	43.621
Személyi jellegű ráfordítások (-)	10.942	100.675
Értékcsökkenési és amortizációs leírás (-)	4.455	536
Egyéb ráfordítások (-)	214.432	192.684
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége (+)	2.740.698	2.111.427
Működési eredmény	3.179.057	4.100.851
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	16.619	1.681
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	185.942	14.834
Pénzügyi műveletek eredménye	-169.323	-13.153
Adózás előtti nyereség	3.009.734	4.087.698
Adófizetési kötelezettség (-)	-	-118
Adózott eredmény	3.009.734	4.087.580
<i>Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:</i>	-	-
<i>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:</i>	3.009.734	4.087.580
Egyéb átfogó jövedelem	-	-
Teljes átfogó jövedelem	3.009.734	4.087.580
<i>Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:</i>	-	-
<i>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:</i>	3.009.734	4.087.580
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)	1.017.049	1.195.000
Egy részesvényre jutó nyereség (Ft)		
Alap (Ft)	2.959	3.421
Hígított (Ft)	2.959	3.421

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 az éves összevont (konszolidált) auditált beszámoló valós és megbízható képet ad a Kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.
- A konszolidált 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