



SunDell Estate Nyrt.

Konzolidált Évközi Tőzsdei Üzleti Jelentés

2022. I. félév üzleti tevékenységéről



Készült: Budapest, 2022. szeptember .29.

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	5
1.1.3.	A Sundell Csoport tevékenysége.....	7
1.2.	A Csoportnál 2022. I. félévében lezajlott lényegesebb változások.....	10
1.2.1.	Legfontosabb lényegi változások	10
1.2.2.	Közgyűlések	12
1.2.3.	Tárgyidőszakot (2022.06.30.) követő további események	12
1.3.	Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása 2022. évben	15
1.4.	Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai.....	16
1.5.	Társaság tárgyidőszaki (2022.06.30.) eredmények, és 2022. évi további kilátások, kihívások	15
1.6.	Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	20
2.	SunDell Estate Nyrt. 2022. június 30-val végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) évközi pénzügyi kimutatások	18
2.1.	IFRS Konszolidált évközi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás-mérleg (adatok ezer Ft-ban).....	21
2.2.	IFRS Konszolidált évközi Eredményre és Egyéb átfogó Jövedelemre vonatkozó kimutatás (adatok ezer Ft-ban).....	22
3.	Kibocsátói nyilatkozat.....	23

A jelentést a Társaság Igazgatósága 2022. szeptember 29. napján tartott ülésén hozott 1/2022.09.29. 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 2022. I. félévre vonatkozó konszolidált évközi üzleti jelentését.

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

A Társaság 2022. I. félévre vonatkozó Évközi Jelentésében szereplő információk nem auditáltak, azokat könyvvizsgálat nem támasztotta alá.

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

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	Közvetett és Közvetlen 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%
CZADO Ingatlanfejlesztő 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%
L.B. Vetus Ingatlanfejlesztő 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%

* 2022. június 23-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, hat 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. 2022.06.30-án az Igazgatóság öt tagja – mivel a hatodik tag 2022.07.19. óta bejegyzés alatt:

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 kockázattitőkealap-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 Róber 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.

2022.07.19. óta bejegyzés alatt:

MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt.

Az MFB Invest Zrt. az MFB Csoporthoz tartozó, zártkörűen működő részvénytársaság, amely közvetlen és közvetett módon állami tulajdonban van, nemzetgazdasági szempontból fontos és piaci jellegű tőkebefektetéseket eszközöl. Az MFB Invest Zrt.-t Fülöp Gyula képviseli a Társaság igazgatóságában. Az MFB Invest Zrt.-t a Társaság 2022.07.19-én tartott közgyűlése megválasztotta, mint igazgatósági tagot, de a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága még nem jegyezte be. Folyamatban van egy másik felügyelőbizottsági tag megválasztása, amely következtében a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága bejegyezheti az MFB Invest Zrt.-t, mint igazgatósági tagot.

1.1.2.2. Auditbizottság és Felügyelőbizottság

A Társaság három tagú felügyelőbizottsággal és három tagú auditbizottsággal rendelkezik. A részvényeket a Budapesti Értéktőzsde Zrt. 2020.06.22. napjával vette fel a terméklistára. 2022.06.30-án a tagok:

Uzsoki András (Felügyelőbizottsági és Auditbizottsági Tag)

Dr. Vetési Ágnes Nóra (Felügyelőbizottsági és Auditbizottsági Tag)

Béla Gyula (Felügyelőbizottsági és Auditbizottsági Tag)

Az MFB Invest Zrt.-t a Társaság 2022.07.19-én tartott közgyűlés megválasztotta, mint negyedik felügyelőbizottsági tagot, de a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nem jegyezte be, folyamatban van egy másik felügyelőbizottsági tag megválasztása.

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 későbbi eladásra, illetve bérbeadásra szánt ingatlanok megépítésére vonatkozó projektek megvalósítására korlátozódik, valamint a lakások, irodák, üzletek, egyéb helyiségek értékesítésére, illetve bérbeadására.

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

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 szintes teremgarázból áll. Az épület 2020. december 10-én elérte a 100%-os készültségi fokot, 2021. június 22-én pedig jogerős használatbavételi engedélyt kapott, 2021. év végére, illetve tárgyév június 30-ig 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, 2022. június 30-ig 5 szabad lakás maradt. Az épület 2021. december 6-án elérte a 100%-os készültségi fokot. Az eladott ingatlanok átadása 2021. év végén megkezdődött, azóta folyamatos, 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, 2022. június 30-ig összesen 213 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. 2022. június 30-ra minden adásvételi szerződés felbontásra került, 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, az „A” épületben pedig 2022. első félévben az építkezés is megkezdődött.

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. 2021. december 28-án a Társaság az ingatlanokat továbbértékesítette egyik leányvállalatának a Pasadena 53 Invest Kft-nek. Az építkezés várhatóan 2023. év elején befejeződik és megkezdődik az értékesítés is.

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 évközi beszámoló időpontjában még csak előlegfizetés történt. Hosszú távú célja a beruházás befejezése és az ingatlanok értékesítése.

West5 Lakópark:

Az Anyavállalat 2021. július 20-án megvásárolta a Dorozsmai Ingatlan Kft. részesedését 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 27987/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest XIII. kerület Csata utca-Mohács utca 3-7. szám alatt található ingatlan, mely 168 lakásból, 2 szinten teremgarázból, 94 tárolóból és 4 üzlethelyiségből áll, a

Cégcsoport tulajdonában áll és a készletek között található. Az értékesítések nagyrészt befejeződtek az évközi beszámoló időpontjában, azonban az egyedi közüzemi mérőórák még felszerelés alatt állnak, várhatóan 2022. év harmadik negyedévében kezdődhet meg az átadás a vevők részére. A kapcsolódó árbevétel is az átadás után fog megjelenni.

Egyéb projektek, felvásárlások:

Zsigárd utca:

A projekt alapja a 31484/130 hrsz. alatt nyilvántartott, Budapest XIV. kerületében elhelyezkedő, 814 m² alapterületű ingatlan. A Cégcsoport a lakóház átalakítását tervezi társasházzá, mely tervezetten 5 lakást foglal magában.

Hajdú utca:

A projekt megalapozásához a Cégcsoport megvásárolta a 27508 hrsz. alatt nyilvántartott, Budapest XIII. kerületében található építési telket. A Cégcsoport egy másik, szomszédos építési telekkel együtt szeretné fejleszteni a Hajdú utca projektet. A másik telek tulajdonjogának megszerzése folyamatban van. Az építési engedélyeztetés folyamata akkor indul el, amikor mindkét telek a Cégcsoport tulajdonába kerül. Nagyságrendileg 100 lakás építése tervezett.

Balatonföldvár:

A Cégcsoport 2022. január 13-án ingatlan adásvételi tranzakció keretében megvásárolta a Balatonföldvár, belterület 1555/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 0048 m² alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan. A balatoni térségben elhelyezkedő telekre a Cégcsoport 76 lakásból álló lakóépület építését tervezi, melyre az építési engedélyezés jelenleg folyamatban van.

Duna part:

A Társaság a két cég megvásárlásával alapozta meg a Duna part projektet: 2022. június 23-án megvásárolta a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. és az L.B. Vetus Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os részesedését. A Társaság ezzel megszerezte a Budapest XI. kerület, belterület 43587/11 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1 ha 3262 m² alapterületű ingatlant, illetve a Budapest XI. kerület, belterület 43587/17 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1 ha 930 m² alapterületű ingatlant. A telkeken a Cégcsoport két eltérő ütemezésű projektre bontva, összesen 600 lakást magában foglaló ingatlant tervez építeni. Jelenleg folyamatban van az építési engedélyezés.

Bérbeadási tevékenység:

Mystery Hotel:

A Sundell Estate Nyrt. 2020. decemberében megvásárolta a 28670 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1064 Budapest Vörösmarty utca 77. alatt található Mystery Hotelt. A tranzakció egyrészt összhangban áll a Társaság azon középtávú üzleti stratégiai céljával, hogy tevékenységi körét diverzifikálja, és

a lakóingatlan fejlesztés, valamint értékesítés, illetve lakóingatlanok bérbeadása mellett kereskedelmi célú ingatlanok bérbeadásával is foglalkozzék. Másrészt a COVID-19 okozta válság kedvező beszállási lehetőséget teremtett erre a piacra.

A 82 szobás hotel 2019 májusában nyitotta meg kapuit a vendégek előtt. Az üzemeltető, egy független, csoporton kívüli Kft. már korábban is bérelte a hotelt az eladótól, akik kapcsolt felek voltak a piacon, így a bérleti szerződést a vevő újra tárgyalta az üzemeltetővel és új feltételekkel a Társaság öt éves, határozott idejű bérleti szerződést kötött a birtokbaadás napjával (2020. december 28.). A hotel vételára és a meghatározott bérleti díj feltételei egymásra tekintettel kerültek tárgyalásra, mivel a Társaság befektetési céllal vásárolta az ingatlant, hosszú távon bérbeadási céllal. A bérleti jogviszony lejáratát után a felek az esetleges tovább bérletet újra tárgyalják. Az épület műszaki dokumentációi átadásra kerültek az eladó részéről. A bérleti díj fix díjban került meghatározásra, figyelembe véve az 5 éves időtartamot, kedvezmény is került meghatározásra, melyről bővebben a 3.5 és 4.1 fejezetekben találhatóak részletek. 2021-ben és az évközi beszámoló időpontjában sem volt változás a korábban megkötött bérleti szerződésben.

A Csoport megvizsgálta az adásvétel körülményeit és mivel a megszerzett ingatlannal együtt nem vásárolt üzleti tevékenységet (a hotelt a bérlő üzemelteti és a munkaerő állomány is nála jelentkezik), ezért az ügylet nem tartozik az IFRS3 szerint az üzleti kombinációk körébe és mivel a Társaság bérbeadási céllal vásárolta, a továbbiakban az IAS40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján valós értéken tartja nyilván és értékeli.

Dessewffy Investment Kft:

A Társaság a tevékenységének diverzifikálása érdekében 2020. decemberében megvásárolta a Dessewffy Investment Kft. 100%-os részesedését. Ezzel a Csoport tulajdonába került a Budapest VI. kerület, belterület 29127/0/A/1 (üzlethelyiség) és 29127/0/A/2 (bemutatóterem) helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. szám alatti, valamint Budapest VI. kerület, belterület 29122/0/A/22 (műhely) helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1065 Budapest, Hajós u. 29. szám alatti ingatlanoknak. A Dessewffy Investment Kft. az ingatlanok egy részét az anyavállalatnak és a leányvállalatoknak 3 éves időtartamra bére adja. Ezen kívül bére adja még egy csoporton kívüli, külső gazdasági társaságnak, aki kávéházként és üzlethelyiségként üzemelteti.

Tekintettel arra, hogy a Kft. célja az ingatlanok bérbeadása, a Csoport konszolidált szinten a továbbiakban az IAS40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján valós értéken tartja nyilván és értékeli.

2021-ben és az évközi beszámoló időpontjában sem történt semmilyen változás a fenti tevékenységben.

Projektek összefoglaló táblázata:

Projekt neve	Építető (anyavállalat/leányvállalat)	Lokáció	Összes lakásszám szám (db)	Konszolidált könyv szerinti érték (2022.06.30.)	Készültségi szint 2022.06.30.
Paskal Garden	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János utca (37373/22. hrsz.)	455	15.607 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. „A” épület 100%, „B”

					és „C” épület 69-73% felett
Paskal Rose I.	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 és 31373/20. hrsz).	152	234 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Nerium Park	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIII. kerület, Petneházy u. (26276/1. hrsz.)	186	40 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	2.201 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 19%
Hun utca	Catanum Invest Kft.	Budapest XIII. kerület, Hun u. 4/b (27987/2 hrsz)	161	776 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	1.672 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 80% felett
Körönd	Dessewffy Investment Kft.	Budapest, VI. Andrassy út 83-85.	15	981 millió forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 80% felett
West5 Lakópark	Dorozsmai Ingatlan Kft.	Budapest, XIII. kerület Csata u. 3-7. (27987/1 hrsz.)	168	6.758 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%
Zsigárd utca	Alhambra 36 Invest Kft.	Budapest, XIII. kerület Zsigárd u. 19. (31484/130 hrsz.)	5	223 millió Forint	Építési engedélyezés alatt.
Hajdú utca	Alhambra 36 Invest Kft.	Budapest, XIII. kerület, Hajdú u. 9. (27508 hrsz.)	nagyságrendileg 100	404 millió forint	Építési engedélyezés alatt.
Balatonföldvár	Bryce 42 Invest Kft.	Balatonföldvár (1555/13 hrsz.)	76	770 millió Forint	Építési engedélyezés alatt.

*Adott projektre vonatkozó értékesíthető lakások száma. Átadott projektek esetén (Paskal Rose I. Nerium Park, Levendula Lakópark, 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 mindenkori 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. 2022.06.30-án az alábbi adatok érvényesek:

Darabszám: 1.432.000

Névérték: 100 HUF

ISIN kód: HU0000173752

Tulajdonosi struktúra:

Név	2021.12.31.	2022.06.30
GOPD Nyrt.	52,30%	43,65%
Copa Carpa Kft.	10,46%	8,73%
MEQHLYN Kft.	10,46 %	8,73%
Saját részvény állomány	9,62%	-
MFB Invest Zrt.	-	11,59%
További közkézhányad	17,15%	27,31%
(Közkézhányadból MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós		
Magántőkealap)	(-)	(4,97%)
	100%	100%

1.2. A Csoportnál 2022. I. félévében lezajlott lényegesebb változások

1.2.1. Legfontosabb lényegi változások

-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 telekre a Cégcsoport 76 lakásból álló lakóépület építését tervezi.

- 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 (MFB VBTM) és az MFB Invest Zrt. (MFBI) Kibocsátót érintő tervezett befektetésére a Kibocsátó által tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső, zártkörű forgalomba hozatal útján kibocsátott törzsrészesvények jegyzése útján kerülhet sor.

- o A Társaság az alaptőkéjének új törzsrészesvények zártkörű forgalomba hozatalával történő felemeléséhez kapcsolódóan 2022. február 18-án közgyűlést hívott össze 2022. március 21-i dátummal.
- o 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.
- o A Társaság március 31-én tett közzé tájékoztatást a befektetési és szindikátusi szerződés megkötéséről, mely keretén belül a befektetők (MFBI, MFB VBTM) 237.000 db alaptőke-emelés során kibocsátandó darabonként 100 forint névértékű és 38.000 ezer forint kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált törzsrészesvény átvételére vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat tételét vállalták, a részesvények 9.006 millió forint összegű kibocsátási értékének megfizetését vállalták a szerződésben rögzített befektetési előfeltételek teljesülése esetén a következők szerint: i) az MFB VBTM 71.100 db kibocsátandó részesvény átvételét, 2.701,8 millió forint kibocsátási érték megfizetését vállalta; ii) az MFBI 165.900 db kibocsátandó részesvény átvételét, 6.304,2 millió forint kibocsátási érték megfizetését vállalta. A szerződés aláírásával a GOPD Nyrt. vállalta, hogy 2022. június 30. napjáig 1.510 db, majd az azt követő években az adott év június 30. napjáig, évente további 6.043 db, a Társaság alaptőke-emelése keretében kibocsátandó, az MFBI tulajdonába kerülő új részesvényt vásárol az MFBI-től. A szerződés alapján a GOPD Nyrt.-t a befektetők által a szerződés szerinti befektetés rendelkezésre bocsátását követő 2. (második) év utolsó napjától a befektetők által a befektetés rendelkezésre bocsátását követő 7. (hetedik) év utolsó napjáig terjedő időtartamon belül gyakorolható vételi jog illeti meg a befektetőkkel szemben, a Társaság alaptőke-emelése keretében kibocsátandó, befektetők tulajdonába kerülő új részesvények vonatkozásában. A befektetőket a befektetők által a szerződés szerinti befektetés rendelkezésre bocsátását követő 7. (hetedik) év utolsó napját követő naptól gyakorolható eladási jog illeti meg a GOPD Nyrt.-vel szemben, a Társaság alaptőke-emelés

keretében kibocsátandó, befektetők tulajdonába kerülő új részvények vonatkozásában. Az MFBI a szerződés megkötésétől annak megszűnéséig jogosult 1-1 (egy-egy) főt delegálni a Társaság igazgatóságába, valamint felügyelőbizottságába. A Társaság a befektetésből befolyó teljes összeget a megvalósítani tervezett jövőbeli projektek finanszírozásának biztosítására kívánja fordítani.

- o Az MFBI és az MFB VBTM 2022. április 5-én nyilatkozatában vállalta a Társaság alaptőke-emelése keretében kibocsátandó, szerződés szerinti összesen 237.000 db új részvény átvételét, valamint azok kibocsátási értékének 2022. április 20. napjáig történő megfizetését.
- o 2022. június 2. napján sikeresen lezárult a HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott, tőzsdei kereskedésbe bevezetett részvénytársaságra rábocsátandó 237.000 db, azaz névre szóló, dematerializált törzsrészvény keletkeztetése, mely következtében a Társaság tőzsdei kereskedésbe bevezetett törzsrészvényeinek teljes mennyisége 1.432.000 db-ra nőtt.

-A Társaság a 2022. február 18. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 59.000 db, azaz ötvenkilencezer darab törzsrészvényt értékesített. A fentiek szerinti ügyletet követően a Társaság által tulajdonolt saját részvények 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 törzsrészvényt értékesített. Ezt követően a Társaság által tulajdonolt saját részvények összmennyisége: 0 db, azaz nulla darab. A Társaság által tulajdonolt saját részvények 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.

- A GOPD Nyrt. 2022. március 24-én eladási jogokat alapító megállapodásokat kötött, amelyek alapján az említett jogok jogosultja a 2022. szeptember 26. napjától 2022. szeptember 30. napjáig terjedő időtartamon belül egyoldalú nyilatkozattal összesen 14.591,- db, a Társaság által által HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott névre szóló, dematerializált törzsrészvényt adhatott volna el a GOPD Nyrt.-nek, az említett joggal érintett részvények harmadik személy részére történő értékesítése következtében 2022. szeptember 9. napján megszűntek.

- 2022. június 22-én a Scope Ratings GmbH független hitelminősítő hivatalos közvéleményében jelentette be, hogy elvégezte a Társaság, illetve a Társaság által a 2020. év negyedik negyedévében kibocsátott kötvények, valamint a Társaság által a 2021. év harmadik negyedévében kibocsátott zöld kötvények hitelminősítésének felülvizsgálatát. A Scope Ratings GmbH felülvizsgálati jelentésében megerősítette a Társaság kapcsán korábban megállapított B/Stabil, illetve a kötvények kapcsán korábban megállapított B+ hitelminősítést.

-A Csoport két új leányvállalattal bővült, 2022. június 23-án megvásárolta a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. és az L.B. Vetus Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os részesedését. A Társaság ezzel megszerezte a Budapest XI. kerület, belterület 43587/11 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1 ha 3262 m² alapterületű ingatlant, illetve a Budapest XI. kerület, belterület 43587/17 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1 ha 930 m² alapterületű ingatlant. A megvásárolt telkek képezik a tervezett Duna part projekt alapját, amely összesen 600 lakást foglal magában a tervek szerint.

- A Társaság 2022. június 27-én elfogadta és nyilvánosságra hozta a 2021. júliusában kibocsátott zöld kötvényekhez kapcsolódó allokációs és környezeti hatás jelentést.

1.2.2. Közgyűlések

Dátum	Tárgy
2022.03.21	Alaptőke-emelés új törzsrészesvények zártkörű forgalomba hozatalával, erre tekintettel döntés a Társaság alapszabályának módosításáról
2022.04.28	2021.évi egyedi beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; 2021.évi konszolidált beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; Döntés a szabad eredménytartalék felosztásáról; Döntés vezető tisztségviselők részére megadható felmentvény tárgyában; 2021. évi felelős társaságirányítási jelentés és javadalmazási jelentés elfogadása; Március 29-én létrejött befektetési és szindikátusi szerződés utólagos közgyűlési jóváhagyása; Új könyvvizsgáló megválasztása, díjazás megállapítása, erre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása

1.2.3 Tárgyidőszakot (2022.06.30.) követő további események

- A GOPD Nyrt. 2022. március 24-én eladási jogokat alapító megállapodásokat kötött, amelyek alapján az említett jogok jogosultja a 2022. szeptember 26. napjától 2022. szeptember 30. napjáig terjedő időtartamon belül egyoldalú nyilatkozattal összesen 14.591,- db, a Társaság által HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott névre szóló, dematerializált törzsrészesvényt adhatott volna el a GOPD Nyrt.-nek, az említett joggal érintett részesvények harmadik személy részére történő értékesítése következtében 2022. szeptember 9. napján megszűntek.
- A korábban a Schweidel Investment Kft. által a Paskal Garden Lakóparkban megvásárolt 51 db lakásra vonatkozó adásvételi szerződést a Társaság és a Schweidel Investment Kft közös megegyezéssel megszüntette 2022.07.11. napján, melynek értelmében az eddig megfizetett lakásvételár-előlegek visszafizetésre kerültek. A Társasághoz így visszakerült ingatlanokat piaci úton, várhatóan magasabb áron értékesíti.
- A korábban a Schweidel Investment Kft által a Dorozsmai Ingatlan Kft. kivitelezésében, - mely a Társaság 100%-os projekttársasága -, megvalósuló West5 Lakóparkban megvásárolt 36 db lakásra vonatkozó adásvételi szerződést a projekttársaság és a Schweidel Investment Kft. közös megegyezéssel megszüntette 2022.08.09 napján, a lakások vételárelőlegének visszafizetésével. A projekttársasághoz így visszakerült ingatlanokat piaci úton, várhatóan magasabb áron értékesíti.

1.3. Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása 2022. évben

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

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

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

A Csoport saját megítélése szerint projektjei előnyös lokációban valósulnak meg. A Paskál Gyógy- és Strandfürdő és a Rákos-patak 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, következképpen, a Csoport vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

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 2021. második félévében és 2022. első félévében, hogy a Társaság támogatni tudta 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. A 2022.06.30-i pénzügyi kimutatások alapján az ingatlan vagyon / Mérlegfőösszeg mutató 70% alá csökkent, az idegen forrás / ingatlan vagyon mutató pedig meghaladta a 65%-ot. Mivel az Anyavállalat elkötelezett a SZIT törvény kritériumainak való megfelelés iránt, ezért mindent megtesz, hogy a SZIT kritériumokat teljesítse.

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 azt követő hullámoknak 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 újjépítésű lakások iránt, főként a szabályozás alakulására vártak a piaci szereplők. 2021-től az újjépítésű lakások ÁFA-ja 5%-ra módosult, ami az ingatlanok iránti érdeklődés élénkülését vonta maga után. Az 5%-os ÁFA-t 2022-ben meghosszabbították 2024 év végéig megszerzett építési engedéllyel rendelkező lakásokra, amely jelentős előny a Társaság számára a projektek ütemezésének várható keresletet követő kialakításában. A 2021. október 4-én indított, 200 milliárd forintos keretösszeggel rendelkező, Magyar Nemzeti Bank (MNB) 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 növelte a keresletet a piacon az energiahatékony, új lakások irányába. A keretet 2022. április 5-én 100 milliárd forinttal bővítette az MNB, a keret kimerülése utánra hosszú távú célkitűzésként jelölte meg az energiahatékony új lakásokra való átmenetet. 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 újjépítésű lakások négyzetméterára átlagosan 14%-kal volt több az egy évvel korábbi értékhez képest, ez a növekedés 2022. első félévében 16%-os volt. Továbbra is jelentős eltérés tapasztalható az átlagos négyzetméterárakban Budapest különböző területein: drágább budai és belső-pesti kerületek és olcsóbb külső kerületek, azonban a külső-pesti területek árának növekedése 2022 első félévében jelentősebb volt a belső pesti területekhez képest. A szabad lakások kínálatának jelentős csökkenését eredményezte az elmúlt időszak jelentős lakáseladási száma a kínálat növekedéséhez mérten, emellett a lakások 78%-a esetében nőtt a kínálati ár 2022 második negyedévében.

Makrókörnyezeti kockázatok: A bizonytalan piaci környezet, makrogazdasági hatások miatt a lakáspiacelemző kereslet hosszútávon csökkenhet. Az alapkamat növekedése miatt drágábban elérhetők a piacon a lakáshitelek, az MNB által előre jelzett növekvő inflációs várakozások is kockázatot jelentenek. Amennyiben a Zöld Otthon Hitel forrás kerete nem kerül további bővítésre, vagy nem lesz alternatív zöld finanszírozási forrás a piacon a vevők számára, a magasabb kamatok következtében csökkenhet a kereslet.

Pénzügyi kockázatok: A Csoport hosszú lejáratú kötelezettségei a kibocsátott SUNDELL 2030/A, és SUNDELL 2031/A kötvények. Mivel a kibocsátott kötvények fix kamatozásúak, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatláb-kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A következő, 2022-es évben a két kötvény után összesen 558,25 mFt kamatot kell fizetni, mely kamatfizetési napok a második félévre esnek. A fizetendő kamat 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 számíthat 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 tárgydőszaki (2022.06.30.) eredmények, és 2022. évi további kilátások, kihívások

2022-es év első félévének bemutatása

A Társaság a 2021-es év eredményeire építve folytatta tovább 2022-ben a további célok megvalósítását. Tette mindezt úgy, hogy az üzleti környezetet több tényező is inkább bizonytalan irányba terelte: legyen szó a Covid19 világjárvány okozta mindennapi nehézségekről, az ukrán-orosz konfliktus okozta makrogazdasági hatásokról, az emelkedő inflációs és alapkamati környezetről vagy a szabályozói környezet gyors alakulásáról (pl.: ÁFA kérdéskör). 2022 első félévében folytatódtak a Paskal Garden „A” épületének lakás átadásai, míg a Paskal Garden „B” és „C” épületének építkezése is haladt tovább. 2021. év végén 100%-os készültséget ért el a West5 projekt, melyhez kapcsolódóan a lakások átadásai 2022 harmadik negyedévében várhatók. Mindezek mellett további projektek kezdődtek meg (Paskal Rose II), folytatódtak (Hárshegy Resort), illetve kerültek a Csoporthoz (Zsigárd utca, Hajdú utca, Balatonföldvár, Duna parti telkek). A Társaság a Hiventures Zrt. által kezelt MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap és az MFB Invest Zrt. részéről 9,006 milliárd forint tőkét vont be alaptőke-emeléssel történő új részvények kibocsátásával. A tőkebevonás eredményeként a Társaság új telkeket tud megvásárolni, a projektek kivitelezését gyorsabban tudja megvalósítani.

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 év második félévében 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, valamint az új Duna parti telkek, melyeket bérbeadási céllal tart számon. 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 Szugló utca 125/F-G 2020-ban felépített Paskal Rose Lakópark még nem értékesített ingatlanjai, illetve a Dorozsmai Ingatlan Kft.-ben lévő West5 Lakópark ingatlanjai és a Paskal Garden Lakópark 2021. decemberében elkészült „A” épület ingatlanjai képeznek értékesítésre szánt készletet, készterméket. A Paskal Rose projektből 111 millió Ft, a Paskal Garden Lakópark „A” épületének lakásaiból 7.732 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 (2.902.030 eFt), melynek jelentős része az építkezések költségeiből fakad. A kiadások kis mértékben csökkentek az előző évhez képest, főként, inkább az értékesítés dominál 2022. I. félévében, mint a fejlesztés. A Paskal Garden Lakópark „B” és „C” épületeinek építkezése, valamint a Hárshegy Resort projekt folytatódik, valamint elindult a Paskal Rose Lakópark II. építkezése is. Az anyagköltség (236.300 eFt) többnyire a még birtokba nem adott lakások közüzemi költségeiből és telekvásárlásból tevődik össze.

Ebben a periódusban jelentős eredményt növelő tétel volt a Paskal Garden „A” épületében lévő lakások átadásából származó árbevétel.

A Társaság konszolidált szinten nyereséges, eredménye 514.620 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	2021.12.31	2022.06.30
Ingatlan vagyon	Befektetési célú ingatlanok + Készletek	40.446.482	42.304.332
Idegen forrás/Ingatlan vagyon	Kötelezettségek/(Befektetési célú ingatlanok + Készletek)	80,2%	81,5%
Ingatlan vagyon/mérlegfőösszeg	Ingatlan vagyon/Mérlegfőösszeg	83,1%	68,5%
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	Befektetett eszközök/Eszközök összesen	18,8%	21,7%
Eladósodottság	Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen	43,8%	34,2%
Idegen és saját tőke aránya	Hosszú lejáratú kötvénykötelezettségek*/Saját tőke	103,0%	62,4%
Likviditási gyorsráta	Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek /Rövid lejáratú kötelezettségek	19,3%	44,0%
Mutató megnevezése	Képlet	2021.12.31	2022.06.30
Adózott eredmény	Adózott eredmény	4.087.580	514.620
Értékesítés nettó árbevétele	Értékesítés nettó árbevétele	6.093.694	7.992.474
Árbevétel arányos nyereség	Adózott eredmény/Értékesítés nettó árbevétele	67,1%	6,4%

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. 2022. június 30-val végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) évközi pénzügyi kimutatások

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

A tétel megnevezése	2021.12.31	2022.06.30
Befektetett eszközök		
Immateriális javak	600	1.995
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	1.196	1.950
Befektetési célú ingatlanok	7.836.468	12.461.467
Hosszú lejáratú egyéb követelések	1.317.877	927.707
Befektetett eszközök összesen	9.156.141	13.393.119
Forgóeszközök		
Készletek	32.610.014	29.842.865
Vevői követelések	7.248	680.623
Lízing követelések	163.432	244.253
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	4.236.477	11.208.433
Szerződés kötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	347.179	578.186
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	2.154.625	5.853.892
Tényleges adókövetelés	828	1.536
Forgóeszközök összesen	39.519.803	48.409.788
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	48.675.944	61.802.907
Saját tőke		
Jegyzett tőke	119.500	143.200
Tőketartalék	9.207.683	18.189.983
Eredménytartalék	9.481.918	8.988.918
Visszavásárolt saját részvény	-2.581.380	1.618
Saját tőke összesen	16.227.721	27.323.719
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	15.560.581	15.904.988
Szerződéses kötelezettségek	4.581.127	4.105.025
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1.155.404	1.155.404
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	21.297.112	21.165.417
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú kölcsönök	245.000	-
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	34.922	181.391
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	1.679.655	2.634.085
Szerződéses kötelezettségek	9.191.431	10.498.291
Tényleges adókötelezettség	103	4
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	11.151.111	13.313.771
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN	48.675.944	61.802.907

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

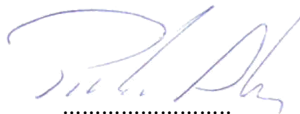
A tétel megnevezése	2021.06.30	2022.06.30
Értékesítés nettó árbevétele (+)	4.592.813	7.992.474
Egyéb bevételek (+)	9.673	157.573
Saját termelésű készletek állományváltozása (+/-)	-2.288.878	-3.511.196
Anyagköltségek (-)	15.913	236.300
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	1.368.797	2.902.030
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	542.408	799.190
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	13.082	27.996
Személyi jellegű ráfordítások (-)	43.913	86.291
Értékcsökkenési és amortizációs leírás (-)	1.953	547
Egyéb ráfordítások (-)	356.374	133.755
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége (+)	1.475.874	60.000
Működési eredmény	1.447.042	512.742
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	45.436	1.887
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	-222.021	-
Pénzügyi műveletek eredménye	-176.585	1.887
Adózás előtti nyereség	1.270.457	514.629
Adófizetési kötelezettség (-)	-10	-9
Adózott eredmény	1.270.447	514.620
<i>Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:</i>	-	-
<i>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:</i>	1.270.447	514.620
Egyéb átfogó jövedelem	-	-
Teljes átfogó jövedelem	1.270.447	514.620
<i>Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:</i>	-	-
<i>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:</i>	1.270.447	514.620
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)	1.195.000	1.308.917
Egy részvényre jutó nyereség (Ft)	1.063	393
Alap (Ft)	1.063	393
Hígitott (Ft)	1.063	393

3. Kibocsátói nyilatkozat

A Sundell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1066 Budapest, Dessewffy u.18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Cg.: 01-10-140036; képviselőjében eljár: Piukovics András, Nagy Attila igazgatósági tagok együttesen), mint kibocsátó (a továbbiakban: Kibocsátó) a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltaknak megfelelően az alábbiak szerint állapítja meg a 2022. I. félévre vonatkozó, Kibocsátó legfőbb szerve által jóváhagyott jelentést és kijelenti, hogy

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített az évközi összevont (konszolidált) 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 féléves beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta, könyvvizsgáló által nincs auditálva

Budapest, 2022. szeptember 29.



Piukovics András

SunDell Estate Nyrt.

Igazgatóság Elnöke



Nagy Attila

SunDell Estate Nyrt.

Igazgatóság Tagja