

SunDell Estate Nyrt.

Konzolidált Féléves Jelentés

2020. I. féléves üzleti tevékenységéről

Készült: Budapest, 2020. szeptember 29.

Tartalomjegyzék:

- I.) Vezetőségi jelentés a féléves összevont (konszolidált) beszámoló időszakáról
 - a. Vállalkozás üzleti környezete
 - 1. Társaság konszolidálásba bevont leányvállalatai
 - 2. Vezető tisztségviselők
 - 3. Társaság tevékenysége
 - b. Társaságnál 2020. első félévében lezajlott lényegesebb változások
 - 1. Közgyűlések
 - 2. Mérlegforduló napot követő események
 - c. Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása 2020. I. félévében
 - d. Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai
 - e. Társaság 2020.évi féléves eredmények, és 2020.évi kilátások, kihívások
 - f. Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői
- II.) SunDell Estate Nyrt. 2020. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált beszámoló
 - a. Mérleg
 - b. Eredménykimutatás
- III.) Kibocsátói nyilatkozat

A jelentést a Társaság Igazgatósága írásbeli döntéshozatal útján, 2020. szeptember 29. napján, a 1/2020.09.29. számú Igazgatósági Határozatával jóváhagyta.

I. Vezetőségi jelentés

I.a. Vállalkozás üzleti környezete:

A SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban **Társaság**) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban **Tpt.**), a Budapesti Értéktőzsde Zrt. piacműködtető által megállapított „a BÉT általános üzletszabályzata” (a továbbiakban **Szabályzat**), valamint a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban **PM rendelet**) alapján készítette és ezúton közzéteszi a 2020. I. félévére vonatkozó féléves jelentését. A Társaság Féléves Jelentése a PM rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

A Társaság 2020. I. félévére vonatkozó Féléves Jelentésében szereplő információk nem auditáltak, azokat könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

1. **Társaság konszolidálásba bevont leányvállalatai és egyben szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságai (SZIP):**

Alhambra 36 Invest Kft.

<i>Anyavállalati részesedés (közvetlen):</i>	<i>SunDell Estate Nyrt.</i>	<i>100 %</i>
<i>Belföldi jogi személy részesedése</i>		<i>100 %</i>
<i>Belföldi magán személy részesedése</i>		<i>0 %</i>

Bryce 42 Invest Kft.

<i>Anyavállalati részesedés (közvetlen):</i>	<i>SunDell Estate Nyrt.</i>	<i>100 %</i>
<i>Belföldi jogi személy részesedése</i>		<i>100 %</i>
<i>Belföldi magán személy részesedése</i>		<i>0 %</i>

Pasadena 53 Invest Kft.

<i>Anyavállalati részesedés (közvetlen):</i>	<i>SunDell Estate Nyrt.</i>	<i>100 %</i>
<i>Belföldi jogi személy részesedése</i>		<i>100 %</i>
<i>Belföldi magán személy részesedése</i>		<i>0 %</i>

Sedona 38 Invest Kft.

<i>Anyavállalati részesedés (közvetlen):</i>	<i>SunDell Estate Nyrt.</i>	<i>100 %</i>
<i>Belföldi jogi személy részesedése</i>		<i>100 %</i>
<i>Belföldi magán személy részesedése</i>		<i>0 %</i>

Sevilla 47 Invest Kft.

<i>Anyavállalati részesedés (közvetlen):</i>	<i>SunDell Estate Nyrt.</i>	<i>100 %</i>
<i>Belföldi jogi személy részesedése</i>		<i>100 %</i>
<i>Belföldi magán személy részesedése</i>		<i>0 %</i>

2. Vezető tisztségviselők:

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

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

2.1. Igazgatóság:

Piukovics András igazgatóság elnöke együttes képviseleti joggal

Piukovics András közgazdász, diplomáját az International Business School Business Studies szakán szerezte. 2015-től a PiuÉpítő Kft ügyvezetőjeként budapesti ingatlanfejlesztésekben projektkoordinátor, majd projektvezető. Piukovics András elsősorban kivitelezésirányítási és cash-flow szervezési feladatokat látott el. 2016-tól 2018-ig a Fogarasi Investment Kft ügyvezetője, irodaház bérbeadással és üzemeltetéssel foglalkozott. 2019-től a Társaság vezérigazgatójaként a lakóingatlan-fejlesztésben beruházóként tevékenykedett. 2020.06.22-től a Társaság nyilvánosan működő részvénytársasággá válásának napjától az igazgatóság elnöke.

Dr. Viktor Áron Dávid igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Viktor Áron Dávid ügyvéd, közvetítő (mediátor) többek között ingatlanjoggal, ingatlanberuházással és forgalmazással foglalkozik. Ingatlanberuházással, eladással ügyvezetőként 1999-ben kezdett el foglalkozni. Diplomáját 2002-ben a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi Karán szerezte meg. 2007 óta ügyvéd, 2011-ben került felvételre a közvetítők névjegyzékébe.

Michaletzky Márton igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Michaletzky Márton 2018-ban csatlakozott a Concorde MB Partners csapatához, jelenleg a cég partnere. Korábban a Budapesti Értéktőzsde Kibocsátói Akvizíciók Igazgatóságát vezette, ezt megelőzően a Deloitte Pénzügyi Tanácsadás részlegén dolgozott tranzakciós tanácsadóként. Széleskörű tőkepiaci tapasztalatát többek között befektetési szolgáltatónál és kockázatitőkealap-kezelőnél szerezte. Diplomáját és PhD fokozatát a Budapesti Corvinus Egyetemen szerezte. CFA, CEFA és CIIA befektetéselemzési diplomákkal rendelkezik.

2.2. Auditbizottság és Felügyelőbizottság:

A Társaság három tagú auditbizottsággal rendelkezik. A részvényeket a Budapesti Értéktőzsde Zrt. 2020.06.22. napjával vette fel a terméklistára, ettől a naptól kezdve a Társaság auditbizottságának tagjai egyben a Felügyelőbizottság tagjai is.

Uzsoki András

Megyesné Knipper Krisztina

Latkóczy Laura Hedvig

3. A Sundell Estate Nyrt. tevékenysége:

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

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

A Társaság jellemzően még az épületek műszaki átadása előtt értékesíti az épületekben kialakítandó lakásokat. Ezeket az ingatlan adásvételi szerződéseket a Társaság jellemzően úgy köti meg, hogy a lakások birtokbaadását meghatározott időpontra vállalja, amelynek elmulasztása kötbérfizetési kötelezettséggel jár.

A Társaság a Paskal Gardenben található lakások egy részét a 100%-os tulajdonában álló SZIP-eknek értékesítette abból a célból, hogy az épületek műszaki átadás-átvételét követően, a vonatkozó engedélyek birtokában a SZIP-ek a lakásokat bérbe adhassák.

A Társaság tevékenysége két piacot érint, a fővárosi lakóingatlan vásárlási piacot és a lakóingatlan bérbeadási piacot.

Épülő projektjeink:

Paskál Garden: Budapest XIV. kerületében található Bartl János utca 2. szám alatt helyezkedik el, a Rákos-patak mellett. Ez a Társaság legnagyobb beruházása, az összesen 3 épülettömbből álló lakóparkban a tervek szerint 455 lakás, 14 kereskedelmi egység, 196 tároló és 3 teremgarázs kerül kialakításra. A lakások értékesítése folyamatos, 2020. június 30-ig a Társaság összesen 329 lakásra kötött adásvételi szerződést. A Társaság a kialakításra kerülő lakások közül a B és C épületekben összesen 216 lakást a 100 %-os tulajdonában álló leányvállalatok (SZIP-ek) részére értékesített, amelyek a tervek szerint azokat bérbe adják.

Paskál Rose: Budapest XIV. kerületében, a Bartl János utca 1-3, illetve a Szugló utca 125/F-G számok alatt található, a Paskál Gyógy- és Strandfürdő és a Rákos-patak közelében. Az ingatlan 152 lakásból, 14 kereskedelmi egységből, 33 tárolóból, valamint 2 teremgarászból fog állni. A lakások értékesítése folyamatos, a Társaság 2020. június 30. napjáig összesen 128 lakásra kötött adásvételi szerződést. Az épület átadása folyamatban van.

Egyéb ingatlanok: 31373/18 hrsz. alatti, természetben Budapest XIV. kerületében, Bartl János utca 5-7, illetve Szugló utca 125/E számok alatt található ingatlan jelenleg beépítetlen telek, a Társaság tulajdonában áll. A Társaság középtávú tervei között szerepel e telken is építési beruházást megvalósítani, amelyre tekintettel már jogerős építési engedéllyel is rendelkezik. A tervezett beruházás Paskal Rose II néven kerül megvalósításra.

I.b. Társaságnál 2020. első félévében lezajlott lényegesebb változások**1. Közgyűlések**

Dátum	Tárgy
2020.01.06.	Név változás, könyvvizsgáló választás
2020.02.17.	2019.évi egyedi és konszolidált beszámoló elfogadása
2020.06.17.	Társaság igazgatósági ügyrendjének elfogadása
2020.06.22.	Társaság nyilvánosan működő részvénytársaságként történő bejegyzése, igazgatósági és felügyelőbizottsági tagok megválasztása

2. Mérlegfordulónapot (2020.06.30) követő további események:

- változás az igazgatósági tagokban: 2020.08.14-én megtartott közgyűlés értelmében (jelen van a 672.700 db szavazásra jogosult részvényből 623.500 db, 92,68% részvételi arány) 1/2020, 2/2020, 3/2020, 4/2020 határozatszámokkal az igazgatóság visszahívja tisztségéből Nagy Attila igazgatósági tagot, helyére pedig megválasztja Michaletzky Márton igazgatósági tagot, egyben az Alapszabályt úgy módosítja, hogy bármely 2 igazgatósági tag aláírhat együttesen. Döntés születik továbbá az Alapszabály kiegészítésére a BÉT üzletszabályzat 17.1.9 pontjában előírtakkal összhangban, valamint a Magyar Nemzeti Bank által indított Növekedési Kötvényprogramban a kötvénykibocsátásról és az ehhez szükséges lépésekről.

- A Társaság elhatározta a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (SZIT) történő nyilvántartásba vételének kérelmezését, amelyhez a szükséges feltételeknek – utoljára teljesített feltételként a közkézhányad kialakításának – 2020.07.31. napjával felelt meg. Egyben kérvényezi 2020.07.30. nappal SZIE szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként történő törlését is. Mindkettő bejelentés beküldésre került a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére 2020.08.14-én. Az adóhatósági nyilvántartásban 2020.07.31-ei hatállyal SZIT-ként történt rögzítésről szóló értesítést 2020.09.24-én kapta meg a Társaság.

- A felek egyezségével zárult a Kibocsátónak a részvényeinek a BÉT által működtetett szabályozott piacra történő bevezetéséhez készült tájékoztató 2.1.7 pontjában hivatkozott peres eljárás 2020.08.31-én. Az egyezség alapján a Kibocsátó összesen 12.382.141,- Ft megfizetését vállalta a felperes felé, felperesnek további követelése nem maradt fenn. A Társaságnak jelenleg nem folyik peres eljárása.

I.c. Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása 2020. I. félévében

A Társaság stratégiai célja elsősorban a XIII. és XIV. kerületekben nagy volumenű, koncentrált, középkeresletű lakások, jellemzően 150-200 lakásos társasházak építése és értékesítése.

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

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

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

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

A Társaság a fő tevékenységén kívül egyéb beruházásokban nem érdekelt.

I.d. Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

SZIT törvény szerinti feltételek: A Társaság SZIT-ként kíván működni, amely forma kedvezményes adózási elbírálásban részesül. A Társaság 2020.07.31-i forduló nappal kérte a nyilvántartásba vételét a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál, és ez a 2020.09.24-én kelt értesítés szerint 2020.07.31. hatállyal meg is történt. A Társaság elkötelezett a SZIT törvény feltételeinek biztosításában.

Covid19: A Covid19 világjárvány következményeként tavasszal a kijárási korlátozások miatt érezhetően lassult az értékesítés, mely a korlátozások feloldásával újra gyorsulásnak indult. A Társaság számol az esetleges második hullám következményeként jelentkező lassulással az értékesítések ütemében.

Munkaerőhiány: A Társaság alvállalkozóival szoros és stabil kapcsolatrendszer alakított ki, aminek köszönhetően számít a további együttműködés zavartalanságára.

Kereslet alakulása: A piacon a kereslet mérséklődésével egyidejűleg elmozdulás tapasztalható a kulcsra kész ingatlanok vásárlásának irányába.

Lakásárak alakulása: Az elmúlt években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető. Idén a vegyes Áfa kulccsal rendelkező piaci kínálat ára átlagosan 6%-kal emelkedett az első félévben. Rövid távon előfordulhat az áremelkedés mérséklődése, stagnálása.

I.e. Társaság 2020. évi féléves eredmények, és 2020. évi kilátások, kihívások

- Covid19 világjárvány: a SunDell Estate Nyrt. a Covid19 világjárvány kapcsán – a negatív hatások csökkentése céljából – megtette és folyamatosan megteszi a szükséges és lehetséges intézkedéseket mind az alvállalkozók biztonságos munkakörnyezetének, mind a folyamatos és biztonságos működés biztosítása érdekében. A Társaság a személyes kontaktusokat minimálisra csökkentette, partnereit folyamatosan tájékoztatta, ahol ezt a folyamatok lehetővé tették, áttért az érintés és érintkezésmentes eljárásrendre, emellett ésszerű költségcsökkentési intézkedéseket vezetett be, hiteleire pedig élt a törlesztési moratórium lehetőségével.

2020. I. félév bemutatása:

Az összevont adatok alapján a Társaság befektetett eszközei között szerepelnek az anyavállalat által a projektársaságok felé – a Paskal Garden Lakóparkban – eladott ingatlanok, melyet bérbeadási céllal kívánnak hasznosítani az épület elkészültével. Készletei között tartja nyilván a lakóparkokat és a hozzá kapcsolódó költségeket, illetve telkeiket értékesítési céllal. A SZIP-ek részére értékesített, bérbeadásra szánt 216 ingatlan a konszolidált mérlegben a készletek közül átsorolásra került a befejezetlen beruházások, felújítások sorra.

Budapest XIV. kerületében 152 lakással, 14 kereskedelmi egységgel épül a Paskal Rose Lakópark, valamint szomszédságában 3 épülettel, összesen 455 lakással, 14 kereskedelmi egységgel épül a Paskal Garden Lakópark. Mindkét lakóparkban folyamatos az értékesítés.

A Budapest, XIV. kerület Dorozsmai u. 203-209. szám alatt található a jogelőd GreenVillage Zrt. által 2018-ban felépített Levendula Lakópark A épület 1-3 lph-ban még nem értékesített egyéb ingatlanjai (tárolók, garázshelyek), valamint a Budapest XIII. kerület Petneházy utcában 2019-ben felépített Nerium Park 186 lakásos társasház szintén még nem értékesített ingatlanjai (egy lakás, és több egyéb ingatlan) képeznek értékesítésre szánt készletet. Utóbbi épületegyüttes 2020.01.13-án kapott jogerős használatbavételi engedélyt. 2020.06.30-ig 387 albetét került átadásra. Az ebből realizált árbevétel 2020-ra: 1.799.975e Ft.

A Társaság tőkehelyezete stabil és rendezett. Az összevont adatok alapján a Társaságnak hitel kötelezettsége van, melyből a Paskal Rose Lakóparkra vonatkozó hitel az első félévben teljesen visszafizetésre került, a jelenlegi kötelezettség a Paskal Garden Lakóparkra vonatkozó beruházási hitel.

Tekintettel arra, hogy a Paskal Rose és Paskal Garden Lakóparkok még nem kerültek átadásra, illetve még épülnek, a tevékenység jellegének sajátossága miatt a beérkezett vevők általi vételárak előlegben 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 cég működésével kapcsolatos bevételek az értékesítésekből származnak. Költségei és ráfordításai a cég működésének általános költségei és egyéb ráfordításai mellett az építkezések költségeiből (2.785.697eFt) - melyre alvállalkozót vesz igénybe -, helyi adó kötelezettségekből, értékesítésből származó készlet kivezetés értékéből (157.851eFt) és a vevők felé fizetendő

kötelezettségekből származik. Kiadásai jelentős részben csökkentek, főként, mivel a Paskal Rose Lakópark építkezése a végéhez közeledik, várhatóan még ebben az évben átadásra kerül. A Paskal Garden Lakópark építkezése folytatódik. Az anyagköltség (5.932eFt) többnyire a még birtokba nem adott lakások közüzemi költségeiből tevődik össze.

A Társaság konszolidált szinten nyereséges, eredménye 338.146eFt.

A Társaság elhatározta a SZIT szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vételének kérelmezését, amely feltételeknek 2020.07.31. napjával felelt meg, és a nyilvántartásba vétel 2020.07.31-ei hatályú megtörténtéről a Társaság 2020.09.24-én kapott értesítést.

I.f. Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

Vagyoni helyzetre jellemző mutatók (eFt):

Mutató megnevezése	Képlet	2019.12.31.	2020.06.30.
Ingtatlan vagyon	Befejezetlen beruházások, beruházásokra adott előlegek, készletek	20 342 380	21 384 715
Fennálló hitelállomány	Beruházási és rövid lejáratú hitelek	3 200 000	3 200 000
Idegen forrás/Ingtatlan vagyon	Kötelezettségek/(Beruházások, felújítások + Beruházásokra adott előlegek + Készletek)	77,59%	58,55%
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	Befektetett eszközök/Eszközök összesen	10,57 %	12,61 %
Eladósodottság	Hosszú lejáratú kötelezettsége/Források összesen	9,24 %	10,10 %
Idegen és saját tőke aránya	Hosszú lejáratú kötelezettségek/Saját tőke	24,42 %	23,61 %
Likviditási gyorsráta	Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	34,84 %	6,56 %
		2019.06.30.	2020.06.30.
Adózott eredmény	Adózott eredmény	-92 414	338 146
Értékesítés nettó árbevétele	Értékesítés nettó árbevétele	42 626	1 799 975
Árbevételek arányos nyereség	Adózott eredmény/Értékesítés nettó árbevétele	-216,80%	18,79 %

II. Sundell Estate Nyrt. 2020. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) beszámoló

A féléves beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

II.a. Konszolidált évközi beszámoló-mérleg

adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2019.12.31	Tárgyév 2020.06.30
A	Befektetett eszközök	2 746 459	2 995 658
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	3	0
	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
	3. Vagyoni értékű jogok	0	0
	4. Szellemi termékek	3	0
	5. Üzleti vagy cégérték	0	0
	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0
	7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 746 456	2 995 658
	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0
	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0
	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0
	4. Tenyészállatok	0	0
	5. Beruházások, felújítások	2 318 913	2 995 658
	6. Beruházásokra adott előlegek	427 543	0
	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0
	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0
	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési	0	0
	5. Egyéb tartós részesedés	0	0
	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részes. viszonyban	0	0
	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2019.12.31	Tárgyév 2020.06.30
B.	Forgóeszközök	22 531 344	20 284 184
I.	KÉSZLETEK	17 595 924	18 389 057
	1. Anyagok	0	0
	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	12 127 393	14 162 997
	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0
	4. Késztermékek	1 271 127	192 124
	5. Áruk	4 197 404	4 033 936
	6. Készletekre adott előlegek	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	272 224	1 211 853
	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	105 964	4 316
	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő	0	0
	4. Követelések egyéb tulajdoni részesedésben lévő vállalkozással	0	0
	5. Váltókövetelések	0	0
	6. Egyéb követelések	166 260	1 207 537
	7. Követelések értékelési különbözete	0	0
	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
	3. Egyéb részesedés	0	0
	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	19 847	9 962
	1. Pénztár, csekkek	91	0
	2. Bankbetétek	4 663 105	683 274
C.	Aktív időbeli elhatárolások	695 646	477 401
	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	105	315
	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	695 541	477 086
	3. Halasztott ráfordítások	0	0
	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	25 973 449	23 757 243

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2019.12.31	Tárgyév 2020.06.30
D.	Saját tőke	9 828 748	10 166 894
I.	JEGYZETT TŐKE	100 000	100 000
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0	0
III.	TŐKETARTALÉK	8 076 230	8 076 230
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	-366 836	1 652 518
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	39 797	0
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0
	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0
	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0
VII.	KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	1 979 557	338 146
	Leányvállalati saját tőke változása	0	0
	Társultként kezelt vállalkozások részesedésértékelésének változás	0	0
	Konzolidáció miatti változások	0	0
	Adósságkonszolidálás különbözetéből	0	0
	Közbenső eredmény különbözetéből	0	0
	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	0	0
E.	CÉLTARTALÉKOK	11 743	0
	1. Céltartalék várható kötelezettségekre	0	0
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0
	3. Egyéb céltartalék	11 743	0
F.	KÖTELEZETTSÉGEK	15 783 653	12 519 352
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedései	0	0
	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő	0	0
	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
II.	HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 400 000	2 100 000
	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
	2. Átváltoztatható kötvények	0	0
	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	2 400 000	2 100 000
	5. Egyéb hosszúlejáratú hitelek	0	0
	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0

	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési visz	0	0
	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő	0	0
	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	13 383 653	10 419 352
	1. Rövid lejáratú kölcsönök	2 981 680	0
	- ebből: az átváltható kötvények	0	0
	2. Rövid lejáratú hitelek	800 000	1 100 000
	3. Vevőktől kapott előlegek	8 125 596	9 403 904
	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	31 346	10 213
	5. Váltótartozások	0	0
	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással	0	0
	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban	0	0
	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban	51 391	0
	9. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	1 393 640	205 235
	IO. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
G.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	349 305	770 997
	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	349 305	770 997
	3. Halasztott bevételek	0	0
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	25 973 449	23 757 243

II.b. Konszolidált évközi eredménykimutatás

adatok ezer Ft-ban

		“Pro forma” eredmények	Beszámoló szerinti eredmények
Sorszám	A tétel megnevezése	* Előző év 2019.06.30	Tárgyév 2020.06.30
	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	42 626	1 799 975
	02. Export értékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	42 626	1 799 975
	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	4 835 522	963 561
	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	670 967
II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03+04)	4 835 522	1 634 528
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	1 897	11 787
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0
	05. Anyagköltség	4 002	5 932
	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	4 824 396	2 785 697
	07. Egyéb szolgáltatások értéke	15 961	6 041
	08. Eladott áruk beszerzési értéke	3 364	157 851
	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	6 798
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	4 847 723	2 962 319
	10. Bérköltség	2 804	2 724
	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	1	4
	12. Bérjárulékok	589	518
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	3 394	3 246
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	75	3
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	9 145	30 694
	Ebből: értékvesztés	0	6 960
A.	ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	19 708	450 028

		“Pro forma” eredmények	Beszámoló szerinti eredmények
Sorszám	A tétel megnevezése	* Előző év 2019.06.30	Tárgyév 2020.06.30
	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai,	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	2 425
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	0	2 425
	18. Részesedésekből származó ráfordítás, árf. veszteség	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkoznak adott	0	0
	19. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkoznak adott	0	0
	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	112 053	114 307
	Ebből: kapcsolt vállalkoznak adott	0	0
	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	22	0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21)	112 075	114 307
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-112 075	-111 882
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)	-92 367	338 146
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	47	0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	-92 414	338 146

* Tekintettel arra, hogy 2019.06.30-as időszakra vonatkozó konszolidációs adatok nem állnak rendelkezésre, ugyanis a konszolidációs körbe bevont leányvállalatokat a Társaság csak 2019. II. félévében alapította, illetve a Társaság három jogelőd összeolvadásával jött létre 2019. II. félévében, az összehasonlíthatóság biztosítása érdekében a Társaság egy ún. pro forma eredménykimutatást állított össze, ami tartalmazza a Társaság jogelődeinek Nerium Park Zrt., F.Lloyd Ingatlan Zrt. és GreenVillage Zrt. egyedi adatait összevontan.

III. Kibocsátói Nyilatkozat

A Sundell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1066 Budapest, Dessewffy u.18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Cg.: 01-10-140036; képviseletében eljár: Piukovics András, Dr. Vikor Áron Dávid, Michaletzky Márton igazgatósági tagok együttesen), mint kibocsátó (a továbbiakban: **Kibocsátó**) a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltaknak megfelelően az alábbiak szerint állapítja meg a 2020. üzleti év első félévére vonatkozó, Kibocsátó legfőbb szerve által jóváhagyott jelentést és kijelenti, hogy

- az alkalmazható számveteli előírások alapján, a Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített féléves 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 féléves beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta, és a féléves jelentés könyvvizsgáló által nincs auditálva.

Budapest, 2020. szeptember 29.

.....
Michaletzky Márton	Piukovics András	Dr. Vikor Áron Dávid
SunDell Estate Nyrt.	SunDell Estate Nyrt.	SunDell Estate Nyrt.
Igazgatóság Tagja	Igazgatóság Elnöke	Igazgatóság Tagja