



**SunDell Estate Nyrt.**

**Konszolidált Évközi Üzleti Jelentés**

**2025. I. félév üzleti tevékenységéről**



Készült: Budapest, 2025. szeptember 30.

## Tartalom

|        |                                                                                                                             |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | Üzleti jelentés.....                                                                                                        | 1  |
| 1.1.   | Vállalkozás üzleti környezete .....                                                                                         | 1  |
| 1.1.1. | Társaság konszolidálásba bevont leányvállalatai és egyben szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságai (SZIP).....     | 1  |
| 1.1.2. | Társaságirányítás és Vezető tisztségviselők .....                                                                           | 2  |
| 1.1.3. | A SunDell Csoport tevékenysége .....                                                                                        | 3  |
| 1.2.   | A Csoportnál 2024. évben lezajlott lényegesebb változások .....                                                             | 6  |
| 1.2.1. | Legfontosabb lényegi változások.....                                                                                        | 6  |
| 1.2.2. | Közyűlések .....                                                                                                            | 7  |
| 1.2.3. | Tárgyidőszakot (2025.06.30.) követő további események.....                                                                  | 7  |
| 1.3.   | Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása .....                                                                       | 7  |
| 1.4.   | Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai.....                                                                             | 8  |
| 1.5.   | Csoport tárgyidőszaki (2025.06.30.) eredmények, további kilátások és kihívások.....                                         | 10 |
| 1.6.   | Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői .....                                                 | 13 |
| 2.     | SunDell Estate Nyrt. 2025. június 30-án végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások..... | 14 |
| 2.1.   | IFRS Konszolidált éves pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás-mérleg (adatok ezer Ft-ban) .....                             | 14 |
| 2.2.   | IFRS Konszolidált Eredményre és Egyéb átfogó Jövedelemre vonatkozó kimutatás (adatok ezer Ft-ban) .....                     | 15 |
| 3.     | Felelősségvállaló nyilatkozat .....                                                                                         | 16 |

## 1. Üzleti 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 2025. I. félévre vonatkozó konszolidált évközi üzleti jelentését.

A Társaságról további nyilvános információk, közte az Alapszabály, valamint hivatalos közzétételek megtalálhatók a Társaság honlapján (<https://sundell.hu/for-investors>), valamint a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) Társaságra vonatkozó információs oldalán (bet.hu).

A Társaság 2025. I. félévére vonatkozó Évközi Üzleti Jelentésben 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<br>Közvetlen<br>részese | Anyavállalat (SunDell<br>Estate Nyrt.) részesedése |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Bryce 42 Invest Kft.                            | Ingatlanértékesítés                  | Magyarország      | Közvetlen                            | 100%                                               |
| Catanum Invest Kft.                             | Ingatlanértékesítés                  | Magyarország      | Közvetlen                            | 100%                                               |
| CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.                    | Ingatlanértékesítés, -<br>bérbeadás  | Magyarország      | Közvetlen                            | 100%                                               |
| Dessewffy Investment Kft.                       | Ingatlan értékesítés, -<br>bérbeadás | Magyarország      | Közvetlen                            | 100%                                               |
| Dob Estate Kft.                                 | Ingatlanértékesítés                  | Magyarország      | Közvetlen                            | 100%                                               |
| Dorozsmai Ingatlan Kft.                         | Ingatlanértékesítés                  | Magyarország      | Közvetlen                            | 100%                                               |
| Filemon Invest Kft.                             | Ingatlanértékesítés                  | Magyarország      | Közvetlen                            | 100%                                               |
| Grado Estate Zrt.                               | Ingatlanértékesítés, -<br>bérbeadás  | Magyarország      | Közvetlen                            | 100%                                               |
| L.B. Vetus Architect<br>Ingatlanforgalmazó Kft. | Ingatlanbérbeadás és<br>értékesítés  | Magyarország      | Közvetlen                            | 100%                                               |
| Mystery Mansion Kft.                            | Ingatlanbérbeadás                    | Magyarország      | Közvetlen                            | 100%                                               |
| Pasadena 53 Invest Kft.                         | Ingatlanértékesítés, -<br>bérbeadás  | Magyarország      | Közvetlen                            | 100%                                               |
| Ravenclaw 19 Zrt.                               | Ingatlanértékesítés                  | Magyarország      | Közvetlen                            | 100%                                               |
| Rivendell 21 Zrt.                               | Ingatlanértékesítés                  | Magyarország      | Közvetlen                            | 100%                                               |
| Sedona 38 Invest Kft.                           | Ingatlan értékesítés                 | Magyarország      | Közvetlen                            | 100%                                               |
| XPDON Invest Zrt.                               | Ingatlanbérbeadás                    | Magyarország      | Közvetlen                            | 100%                                               |
| Zsigárd Estate Kft.                             | Ingatlanértékesítés                  | Magyarország      | Közvetlen                            | 100%                                               |

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, 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. A Társaság igazgatósága 2025. június 30-án az alábbi személyekből állt:

- Uzsoki András, igazgatóság elnöke
- Piukovics Gábor, igazgatósági tag
- Michaletzky Márton, igazgatósági tag
- Kun Róbert, igazgatósági tag
- MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt., igazgatósági tag

#### *Uzsoki András az igazgatóság elnöke együttes képviseleti joggal*

Uzsoki András több évtizedes tapasztalattal rendelkezik gazdasági vezetőként. Pályafutását 1989-től Bioaroma Kft. ügyvezetőjeként kezdte. Ezt követően 1996-tól 2002-ig és 2013-tól 2019-ig az UB Merchants Kft. ügyvezetője. 2011-től UBM Trade Zrt. igazgatósági tagja, majd 2016-tól UBM Holding Nyrt. igazgatósági tagja. 2006-tól az S.P.M. Hungary Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője, mely cég Pilisjászfalun lakópark-fejlesztéssel, továbbá ingatlanforgalmazással foglalkozik. 2023. augusztus 10-ig SunDell felügyelőbizottsági és auditbizottsági tag. Diplomáját a BME Vegyészmérnöki karán biológusmérnöként szerezte.

#### *Piukovics Gábor, igazgatósági tag együttes képviseleti joggal*

Az 1990-es években befektetési és bankszektorban szerzett tapasztalatot, 1998 óta ingatlanfejlesztéssel foglalkozik. Több ingatlanfejlesztési projekt cég vezérigazgatója volt, amelyek többek között lakóingatlanok és 50-120 lakásos lakóépületek fejlesztésével foglalkoztak. 2015 óta a Schweidel Investment Kft. igazgatója, amely részt vett a Levendula projektben (amit részben a SunDell jogelődje, a Green Village Kft. végzett), valamint a GOPD részvényese. A SunDell igazgatóságához 2023 augusztusában csatlakozott.

#### *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.

#### *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.

#### *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 2024. augusztus 1. napi hatállyal Katona Bence Gergely helyett Hradszki László képviseli a Társaság igazgatóságában.

#### **1.1.2.2. Auditbizottság és Felügyelőbizottság**

A Társaság négy tagú felügyelőbizottsággal és három tagú auditbizottsággal rendelkezik. A részvényeket a Budapesti Értéktőzsde Zrt. 2020.06.22. napjával vette fel a terméklistára, 2025. június 30-án a Társaság felügyelőbizottsága és auditbizottsága az alábbi személyekből áll:

*Horváth Gábor Ferenc (Felügyelőbizottsági és Auditbizottsági Tag)*

*Dr. Vetési Ágnes Nóra (Felügyelőbizottsági és Auditbizottsági Tag)*

*Béla Gyula (Felügyelőbizottsági és Auditbizottsági Tag)*

*Buda Sándor (Felügyelőbizottsági Tag)*

#### **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, leginkább Budapest közigazgatási határain belül végzi, elsősorban Budapest kertvárosias övezeteiben.

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 birtokbaadással egy időben számolnak el.

A Csoport tevékenysége az alábbi piacokat érinti: lakóingatlan vásárlási piacot és a lakóingatlan, valamint iroda, hotel és garázs bérbeadási piacot. 2020. decembere óta a Csoport a Vörösmarty utca 77. alatt található hotelt üzemeltetőnek adja bérbe. Emellett a Paskal Rose Lakóparkban 21 db lakást bérbe ad jellemzően magánszemélyeknek, továbbá a Paskal Garden Lakóparkban még eladatlan irodák, garázsok, tárolók közül néhányat bérbe ad.

## Projektek összefoglalása:

| Projekt neve               | Építető                                       | Lokáció                                                                          | Készleten lévő albetét/Építés alatt lévő albetét szám (db) | Konszolidált könyv szerinti érték (2025.06.30.) | Projekt állapot (2025.06.30.)                                                  | Elkészült ingatlan tervezett hasznosítása                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Elkészült projektek</b> |                                               |                                                                                  |                                                            |                                                 |                                                                                |                                                           |
| Nerium Park                | SunDell Estate Nyrt.                          | Budapest, XIII. kerület, Petneházy u. (26276/1. hrsz.)                           | 2                                                          | 34 millió Forint                                | Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%                             | Értékesítési célú ingatlan                                |
| Levendula Lakópark         | SunDell Estate Nyrt., Dorozsmai Ingatlan Kft. | Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u. (30005/9. hrsz.)                            | 58                                                         | 319 millió Forint                               | Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%                             | Értékesítési célú ingatlan                                |
| Paskal Rose I.             | SunDell Estate Nyrt.                          | Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 és 31373/20. hrsz.) | 34                                                         | 205 millió Forint                               | Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%                             | Értékesítési célú ingatlan                                |
| Paskal Garden              | SunDell Estate Nyrt.                          | Budapest, XIV. kerület, Bartl János utca (31373/22. hrsz.)                       | 93                                                         | 1.185 millió Forint                             | Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. "A", "B", "C" épület 100%        | Értékesítési célú lakóingatlan                            |
| West5 Lakópark             | Dorozsmai Ingatlan Kft.                       | Budapest, XIII. kerület Csata u. 3-7. (27987/1 hrsz.)                            | 66                                                         | 320 millió Forint                               | Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%                             | Értékesítési célú lakóingatlan                            |
| Hárshegy Resort            | Pasadena 53 Invest Kft.                       | Budapest, II. Hárshegyi út (10910/3 és 10910/4 hrsz.)                            | 6                                                          | 2.093 millió Forint                             | Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%                             | Értékesítési célú, illetve bérbeadási célú ingatlan       |
| Kodály Körönd              | Ravenclaw 19 Zrt.                             | Budapest, VI. Andrássy út 83-85. (29586 hrsz.)                                   | 5                                                          | 1.194 millió forint                             | Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%                             | Értékesítési célú lakóingatlan                            |
| Paskal Rose II.            | Filemon Invest Kft.                           | Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 hrsz.)              | 121                                                        | 9.229 millió Forint                             | Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. "A", "B" épület 100%             | Értékesítési célú lakóingatlan                            |
| <b>Épülő projektek</b>     |                                               |                                                                                  |                                                            |                                                 |                                                                                |                                                           |
| Hun utca                   | Catanum Invest Kft.                           | Budapest XIII. kerület, Hun u. 4/b (27987/2 hrsz.)                               | 161                                                        | 8.473 millió Forint                             | Építési engedély rendelkezésre áll. 85%                                        | Értékesítési célú lakóingatlan                            |
| Erzsébet királyné útja     | Grado Estate Zrt.                             | Budapest, XIV. kerület Erzsébet királyné útja 108-110.                           | 203                                                        | 9.907 millió Forint                             | Építési engedély rendelkezésre áll. 70%                                        | 50% bérbeadási célú, 50% értékesítési célú lakóingatlan   |
| Duna part I. ütem          | L.B. Vetus Architect Kft.                     | Budapest, Házgyári út 20. (43587/17 hrsz.)                                       | 324                                                        | 4.711 millió Forint                             | Építési engedély rendelkezésre áll. 8%                                         | Értékesítési (25%) és befektetési (75%) célú lakóingatlan |
| Duna part II. ütem         | CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.                  | Budapest, Mezőkövesd út 22., Árasztó út (43587/11 hrsz.)                         | 322                                                        | 4.230 millió Forint                             | Projekt előkészítési munkák és a tervezés, építési engedély rendelkezésre áll. | Értékesítési (40%) és befektetési (60%) célú lakóingatlan |

\*Átadott projektek esetén (Paskal Rose I. Nerium Park, Levendula Park, Paskal Garden, a könyv szerinti érték alacsonyabb, hiszen a lakások, garázsok stb. jelentős része átadásra került)

| Tervezett projektek            |                         |                                                                          |                                                 |                                     |                                           |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| Projekt neve                   | Tervezett építető       | Lokáció                                                                  | Konszolidált könyv szerinti érték (2025.06.30.) | Projekt állapot (2025.06.30.)       | Elkészült ingatlan tervezett hasznosítása |
| Budakeszi út fejlesztési telek | SunDell Estate Nyrt.    | Budapest, II. kerület Budakeszi út 65-67. (hrsz. 10914)                  | 1.760 millió Forint                             | Építési engedély rendelkezésre áll. | Értékesítési célú lakóingatlan            |
| Zsigárd utca                   | Alhambra 36 Invest Kft. | Budapest, Zsigárd utca 19. (31484/130 hrsz.)                             | 267 millió Forint                               | Építési engedély rendelkezésre áll. | Értékesítési célú lakóingatlan            |
| Balatonföldvár                 | Bryce 42 Invest Kft.    | Balatonföldvár, belterület 1555/13 hrsz.                                 | 864 millió Forint                               | Építési engedélyeztetés folyamatban | Értékesítési célú lakóingatlan            |
| Dob utca                       | SunDell Estate Nyrt.    | Budapest, VII. kerület Dob u. 50. (hrsz. 34093/0/A/47, 17; 34093/0/B/12) | 395 millió Forint                               | Építési engedély rendelkezésre áll  | Értékesítési célú ingatlan                |

**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 diverszifikálja, és a lakóingatlan-fejlesztés, valamint -értékesítés, illetve lakóingatlanok bérbeadása mellett kereskedelmi célú ingatlanok bérbeadásával is foglalkozzon. A hotel 82 szobás, az üzemeltető egy független, csoporton kívüli Kft., amely már korábban is bérelte a hotelt. Felek a bérleti szerződést 2022. decemberében újra tárgyalták és 2023.01.01. hatállyal fix EUR devizanemben határozták meg a bérleti díjat és a lejáratát további 10 évre, 2032.12.31-ig határozták meg.

A SunDell Estate Nyrt. 2023. október 10-én a hotel épületét apporttal átadta újonnan alapított leányvállalatának, a Mystery Mansion Kft-nek, a továbbiakban ő a tulajdonos és a bérbeadó, a bérleti szerződés feltételei nem változtak.

**Dessewffy Investment:**

A Csoport a Budapest VI. kerület, Dessewffy u. 18-20. sz. hrsz: 29127/0/A/1, 29127/0/A/2 alatti D18 irodaházat adja bérbe.

**Lakások, irodák bérbeadási célra saját projektekben:**

A Csoport az XPDON Invest Zrt. megvásárlása következtében a Paskal Rose Lakóparkban 21 db lakást, illetve az Anyavállalat a még eladatlan garázsokat és tárolókat adja bérbe, valamint az Anyavállalat a Paskal Garden Lakóparkban még eladatlan irodákat ad bérbe.

**Egyéb kiegészítések****Kutatás és kísérleti fejlesztés**

A Csoport 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 építkezéseinek 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. 2025.06.30-án az alábbi adatok érvényesek:

Darabszám: 1.432.000

Névérték: 100 HUF

ISIN kód: HU0000173752

Tulajdonosi struktúra:

| Név                                                      | 2024.12.31  | 2025.06.30  |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| GOPD Nyrt.                                               | 46,89%      | 47,30%      |
| MFB Invest Zrt.                                          | 10,64%      | 10,21%      |
| Copa Carpa Kft.                                          | 8,73%       | 8,73%       |
| MEQHLYN Kft.                                             | 8,73%       | 8,73%       |
| További közkezhányad                                     | 25,01%      | 25,03%      |
| (Közkezhányadból MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós |             |             |
| Magántőkealap)                                           | (4,97%)     | (4,97%)     |
|                                                          | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

**1.2. A Csoportnál 2025. I. félévében lezajlott lényegesebb változások****1.2.1. Legfontosabb lényegi változások**

- A tárgyidőszakban a Társaság leányvállalatai, a CZADO Kft. és az L.B. Vetus Architect Kft. nagyobb összegű előleget fizettek ki a DakotaÉpítő Kft. részére generálkivitelezési munkálatok elvégzésére.
- A Mystery Hotel Budapest Kft., mint külsős fél, az Anyavállalattal szemben fennálló kintlévőségét maradéktalanul teljesítette és az abból eredő fizetési kötelezettségének eleget tett, a Társaság leányvállalatával, a Mystery Mansion Kft.-vel szemben fennálló kintlévőségének egy részét teljesítette, a fennmaradó összegre pedig részletfizetési megállapodást kötött.
- A Társaság a harmadik felek javára vállalt kezességvállalásai alapján, a hitelintézettel szemben fennálló kintlévőségét a kezességvállalás főkötelezettjei teljesítették, és az azokból eredő tartozások kiegyenlítésre kerültek.
- A Társaság Kodály Körönd projektjén kettő darab lakóingatlan nagyobb összegű adásvételi szerződése visszabontásra került 2025.01.14-én, majd értékesítésre kerültek a Ravensclaw Zrt-nek, így csoporton belül maradtak az ingatlanok. A további cél az értékesítés.
- A Társaság tulajdonában lévő Duna parti telkek közül a Duna part II. ütem (Budapest XI. kerület, 43587/17 helyrajzi számú, kivett telephely megnevezésű 10.930 m<sup>2</sup> területű ingatlan) 2025. március 21-én megkapta az építési engedélyt.
- A Társaság 2025. március 31-én 328.995 eFt összegben előtörlesztette a CARION Finanszírozási Centrum Zrt-vel szemben fennálló beruházási kölcsönét, melyet a tulajdonában álló 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatti villa épület felújításának finanszírozására kötött.
- A Csoport egyik projektjét, a Paskal Rose2-t 2025.04.29-én a műszaki ellenőr készre jelentette, így megkezdődtek az ingatlanok átadásai a vevők részére.



- A Társaság 2025. május 13-án adott tájékoztatást az osztalék végleges mértékéről, ami 1.790.000.000 Ft, azaz részvényeként bruttó 1.250 Ft volt.
- A Társaság, mint a Gschwindt Estate Kft. egyedüli tagja, 2025. május 15-én hozott alapítói határozatában a Gschwindt Estate Kft. törzstőkéjének felemeléséről határozott. A tőkeemelés 5.000.000 Ft-ról 1.655.000.000 Ft-ra való felemelését nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátásával vállalta végrehajtani a Társaság. A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás tárgya a Budapest II. kerület, belterület 10914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1021 Budapest, Hárshegyi út 22-24. szám alatt található, összesen 2 ha 4.763 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett kollégium megnevezésű ingatlan 28/100 tulajdoni hányada. A határozatot követően a Társaság az ingatlan 28/100 tulajdoni hányadát apport jogcímén átruházta a Gschwindt Estate Kft.-re. 2025. május 31-én az Anyavállalat értékesítette a Gschwindt Estate Kft.-ben lévő 100%-os üzletrészt külső felek részére.
- A Társaság 2025. május 16-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a GOPD Nyrt., mint a Társaság vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó Piukovics Gábor igazgatósági taggal szoros kapcsolatban álló személy, 2025. május 13. napján tőzsdén kívüli ügyletek keretében összesen 100.000 db törzsrészt értékesített 46.000, - Ft/db átlagos eladási áron.
- A Társaság 2025. június 27-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt., mint a Kibocsátó vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy, 2025. június 24. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 6.043 db törzsrészt értékesített 38.000, - Ft/db eladási áron. A törzsrészt értékesítette a tőzsdén kívüli ügylet keretein belül a GOPD Nyrt. vásárolta meg a fent jelölt eladási áron.
- Elkezdődtek a régészeti feltárások és generálkivitelezési munkálatok a Duna part I. projektben, melynek első két üteme 2025. júniusában teljesült.

#### 1.2.2. Közgyűlések

| Dátum      | Tárgy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025.04.30 | 2024. évi egyedi beszámoló és ehhez kapcsolódó üzleti jelentés elfogadása; 2024. évi konszolidált beszámoló és ehhez kapcsolódó üzleti jelentés elfogadása; Döntés a tárgyévi eredménnyel kiegészítette eredménytartalék elfogadásáról; Döntés a felelős társaságirányítási jelentés és a javadalmazási jelentés elfogadásáról, illetve a vezető tisztségviselők részére megadható felmentvényről. Társaság új könyvvizsgálójának megválasztása, díjazás megállapítása és erre tekintettel alapszabály módosítása. |

#### 1.2.3. Tárgyidőszakot (2025.06.30.) követő további események

- A Társaság zöld pénzügyi bizottsága 2025. július 9. napján elfogadta a zöld kötvényekhez kapcsolódó allokációs és környezeti hatás jelentést.
- A Társaság tulajdonában lévő budakeszi úti fejlesztési projekt (II. kerület Budakeszi út 65-67. (hrsz. 10914)) 2025 júniusában megkapta az építési engedélyt.
- A Csoport leányvállalatában, a Filemon Invest Kft.-ben lévő Paskal Rose2 Lakópark 2025. július 21-én megkapta az épület használatbavételi engedélyét, mely 2025. augusztus 5. napján jogerőre emelkedett.

A beszámolási időszak utáni események nem voltak módosítást igénylő hatással a Csoport tárgyévi konszolidált pénzügyi kimutatására.

#### 1.3. Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása

A Csoport stratégiai célja elsősorban a XIII. és XIV. kerületekben nagy volumenű, koncentrált, középkategóriás lakások, jellemzően 150-200 lakásos társasházak építése és értékesítése, illetve a XI. kerületben nagyobb volumenű, 300 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 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 kiemelt figyelmet fordít projektjei tervezése és kivitelezése során nemzetközi irányelvek alapján kitűzött energiahatékonysági célok megvalósítására. Ennek megfelelően a projektjei közül több megfelelt a 2021 őszén, az MNB kezdeményezésére indult Zöld Otthon Program energiahatékonysági elvárásainak, így a Társaság támogatni tudta a lakásvásárlókat a megfelelő banki konstrukció kialakításában. Emellett több projekt megfelel a Társaság Zöld kötvény keretrendszer előírásainak, amely alapján a SunDell 2031/A zöld kötvény forrásait zöld projektek finanszírozására tudja fordítani a Társaság.

#### **1.4. Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai**

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

##### *Főbb kockázatok*

A Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságról szóló (továbbiakban „SZIT”) törvény szerinti feltételek: Az Anyavállalat SZIT-ként kíván működni, amely forma kedvezményes adózási elbírálásban részesül. Az Anyavállalat 2020.07.31-i forduló nappal kérte a nyilvántartásba vételét a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál, és ez a 2020.09.24-én kelt értesítés szerint 2020.07.31. hatállyal meg is történt. Hasonlóan a 2023.12.31-es állapothoz a 2024.12.31-i konszolidált pénzügyi kimutatások alapján a Társaság a SZIT kritériumoknak megfelelt, mindkét mutatószám teljesült. Az ingatlan vagyon / mérlegfőösszeg mutató 70% feletti értéket ért el, az idegen forrás / ingatlan vagyon mutató pedig 65% alatt maradt.

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.

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, majd 2024-ben a 2026 év végéig megszerzett építési engedéllyel rendelkező lakásokra, amely jelentős előny a Társaság számára a projektek ütemezésének várható keresletet követő kialakításában. 2023 végétől a lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok javulása volt megfigyelhető, ami élénkülést hozott a hazai piacon. 2023 negyedik negyedében a foglalkoztatottság historikusan magas szinten alakult, és a bruttó bérek kétszámjegyű növekedése mellett az infláció visszaszorításával a reáljövedelmek is emelkedő pályára álltak. A javuló fogyasztói bizalom, a kedvezőbb hitelkondíciók és a 2024-től elérhető megújult otthonteremtési támogatások pozitívan hatottak a lakáspiaci aktivitásra, mely lendületet adott 2024 első hónapjaiban is. Emellett a gazdasági teljesítmény 2024-ben ismét növekedett. 2025 első negyedében 7 százalékos éves bővülést követően már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma országosan, elsősorban a vidéki településeken megfigyelhető

forgalomnövekedésnek köszönhetően, amit az igénybe vehető otthonteremtési programok széles köre, valamint az állampapírpiacon érkező lakossági megtakarítások is támogattak. A lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan az első negyedévben a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen növekedett, 2025 első két hónapjában a havi 120 milliárd forintos volumet is meghaladta a folyósítások értéke. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2025. első negyedévére jelentősen megnőtt az újjépítésű lakások iránti kereslet (Budapesten 47 százalékkal nagyobb érdeklődés volt megfigyelhető az újlakások iránt, mint egy évvel korábban). Ennek hatására az első negyedévben rekordmagas szintre emelkedett az új lakások részaránya az eladó lakóingatlanokra érkező érdeklődéseken belül: a fővárosban 12 százalékot tett ki az újlakások aránya, míg egy évvel korábban 9 százalékot ért el.

Lakásárak alakulása: 2014 - 2022 első félévének végéig a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető, kiemelkedően 2022 első félévében. Az MNB 2024 májusában kiadott lakáspiaci jelentése szerint 2023 végére az éves nominális lakásár-dinamika országosan 5,8 százalékra gyorsult, de reálértelemben még 1,8 százalékos csökkenés volt megfigyelhető. Az első negyedévben a nominális áremelkedés üteme tovább gyorsult 7,2 százalékra. A jövedelmek a lakásáraknál gyorsabban emelkedtek 2023-ban, ezzel a lakásár/jövedelem mutató a fővárosban 4,1 százalékkal, országosan 2,5 százalékkal mérséklődött 2022. negyedik negyedévéhez képest. A lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltsége a 2022-ben megfigyelhető csúcsához képest jelentősen alacsonyabb szinten, országos átlagban 12 százalék körül stagnált az elmúlt egy évben. Budapesten a szabad lakások 23 százalékát árazták át, ezen belül 78 százalékuknál árat emeltek az ingatlanfejlesztő cégek. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,47 millió forintba emelkedett 2024 első negyedévének végére, ami 2,8 százalékos éves fajlagos áremelkedést jelent. A lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 9,3 százalékot ért el 2024 második negyedévében, és már reálértelemben is 5,3 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. A KSH által közzétett indexek alapján a használt lakások ára a második negyedévben 9,6 százalékkal, az új lakások ára pedig 10,1 százalékkal emelkedett éves alapon. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedévének végén, mely éves szinten 5 százalékos drágulást jelent. Az MNB lakáspiaci jelentése szerint 2025 első negyedévében országosan 15,0 százalékot, Budapesten pedig 19,2 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika, utóbbi esetében negyedéves alapon is rendkívül magas, 8,7 százalékos lakásáremelkedés valósult meg. Ezen időszakban az Unió tagállamok többségében 1–11 százalékos sávban alakult az éves lakásár-dinamika. Ennél nagyobb ütemben csak Magyarországon (+15,0 százalék) és Bulgáriában (+18,3 százalék) nőttek a lakásárak. Budapesten 2025 első negyedévében a lakáspiaci közvetítők adásvételeinek 54 százalékában a tranzakciós ár alacsonyabb volt az utolsó hirdetési árhoz képest (alku valósult meg), 28 százalékban megegyezett vele, 18 százalékban pedig a tranzakciós ár volt magasabb (licit valósult meg). Ezen arányok az előző év azonos időszakában még 76–14–10 százalékos megoszlást mutattak, vagyis rövid idő alatt érdemben csökkent a vevők alkuereje. A kormányzat bejelentése szerint 2025 szeptemberétől otthonteremtési hitelprogram indul, melynek keretein belül első lakásvásárlók 3%-os, támogatott hitelt vehetnek fel, ez bizonyos várakozások szerint közel 20%-kal növelheti a fővárosi lakásárakat.

Makrókörnyezeti kockázatok: A bizonytalan piaci környezet, makrogazdasági hatások miatt a lakáspiaci kereslet hosszútávon csökkenhet. Az alapkamat növekedése miatt drágábban elérhető a piacon a lakáshitelek, az infláció magas szinten maradása 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 2025-ös 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 nincs jelentős kitétsége 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.

A Csoport kockázati kitétséget azonosított a DakotaÉpítő Kft-vel szemben, mely Társaság a Csoport jelentős beruházási projektjeinek generálkivitelezője, építtetője. A Csoport értékvesztési tesztet végzett a kitétséggel

mértékére és megállapított 241.704 eFt értékvesztést három lehetséges scenáriót figyelembe véve, ezek súlyozott összegeként adja meg a Csoport a teljes élettartam várható egyedi értékvesztését.

#### *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. Csoport tárgydíszaki (2025.06.30.) eredmények, további kilátások és kihívások**

#### *2025-ös év első félévének bemutatása*

A Csoport a korábbi évek eredményeire építve folytatta tovább 2025-ben a további célok megvalósítását. Tette mindezt úgy, hogy az üzleti környezetet több tényező is inkább bizonytalan irányba terelte: legyen szó az ukrán-orosz konfliktus okozta makrogazdasági hatásokról, az emelkedő inflációs és kamatkörnyezetről vagy a szabályozói környezet gyors alakulásáról. 2025 első félévében a lakásértékesítések jelentős részét az Erzsébet királyné útja értékesítései adták. Emellett számos lakást értékesített a Csoport a Hun utca és a Paskal Rose II projekten is. A 2025-ös év első negyedéve különösen magas értékesítési számokat mutatott, habár a második negyedévre alábbhagyott az értékesítési intenzitás. A Csoport az Erzsébet királyné útja projekten 2025 első félévében annyi lakást értékesített, mint a projekten 2024-ben összesen. A Paskal Rose II projekt 2025 második negyedévében elérte a 100%-os készütséget, majd júniusban elindultak a birtokbaadások, így jelentős árbevételt számolhatott el a Csoport. A Duna part I-es ütem, illetve a Budakeszi út tekintetében az építési engedély megérkezett a tárgydíszak során. A Társaság Duna-part I. ütem projektjében a tárgydíszak során elkezdődtek a régészeti feltárások és a cölöpözés.

*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 2025-ös 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 a Mystery Hotel, a Szugló utcai bérbeadott lakások, a Duna parti telek II. ütem 60%-a, illetve az I. ütem 75%-a, az Erzsébet királyné és Hárshegy projektek bérbeadási célra épülő lakásai. 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, illetve az egyik új leányvállalat felvásárlása kapcsán egy NHP hitel is tartozik a Csoporthoz. 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 felvett hosszú lejáratú NHP hitel értéke 900 millió forint, futamideje 20 év, melyet a leányvállalat ingatlanberuházás céljából vett fel. Bekerülési értéke a könyvekben 2025.06.30-án 462.542 eFt. A Társaság két kötvényéhez kapcsolódó kötvénykötelezettségét és a hosszú lejáratú hiteleket a mérlegben a Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is) valamint az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek tartalmazzák. Az NKP kötvényhez kapcsolódóan 2025. évben tőketörlesztés (3.300.000 eFt) válik esedékessé, így ez átsorolásra került a rövid lejáratú kölcsönök közé.

További jelentős tételt képeznek forrás oldalon a vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek). A fejlesztés alatt lévő ingatlanok (Hun utca, Erzsébet királyné útja, Duna part I. és II. ütem) értékesítése kapcsán a vevők által befizetett összegek előlegként vannak nyilvántartva a könyvekben. Árbevétel akkor realizálódik belőle, amikor az ingatlanok átadásra kerülnek.

*A Csoport eredménykimutatásához kapcsolódó kiegészítések*

A cég működésével kapcsolatos bevételek az értékesítésekből származnak. A West5 Lakópark, valamint a Paskal Garden Lakópark „A” épület, „B” épület és „C” épület és a Paskal Rose II ingatlanai képeznek értékesítésre szánt készletet, készterméket. A tárgyidőszakban a Paskal Garden Lakópark „A” épületének lakásaiból 7 millió Ft, a „B” épület átadásából 39 millió Ft, a „C” épület átadásából 6 millió Ft, a West5 Lakópark lakásaiból 3 millió Ft és a Paskal Rose II átadásából 2.196 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 a tárgyidőszakban (3.496.647 eFt), melynek jelentős része az építkezések költségeiből fakad. A kiadások kis mértékben csökkentek az előző félévhez képest, több építkezés elindult, ezzel együtt viszont több építkezés befejeződött. Befejeződött a Paskal Rose II és folytatódott az Erzsébet királyné útja és a Hun utcai projekt építkezése is. Az anyagköltség (27.853 eFt) többnyire a még birtokba nem adott lakások közüzemi költségeiből tevődik össze, az eladott áruk beszerzési értéke között pedig az átadásokból keletkező készlet kivezetés ráfordítás



része szerepel (1.040.687 eFt). Az egyéb ráfordítások között legfőképpen értékvesztések, illetve értékesítésre tartott befektetett eszköz értékesítés szerepelnek (1.558.275 eFt).

A Társaság konszolidált szinten nyereséges volt, teljes átfogó eredménye 30.267 eFt.

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

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

| Mutató megnevezése                              | Képlet                                                                                                           | 2024.12.31 | 2025.06.30 |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingatlan vagyon                                 | Befektetési célú ingatlanok + Saját használatú ingatlanok/Értékesítésre tartott befektetett eszközök + Készletek | 49.957.271 | 54.966.246 |
| Idegen forrás/Ingatlan vagyon                   | Kötelezettségek/Ingatlan vagyon                                                                                  | 76,70%     | 102,02%    |
| Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül | Befektetett eszközök/Eszközök összesen                                                                           | 31,08%     | 27,72%     |
| Eladósodottság                                  | Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen                                                                | 24,84%     | 34,15%     |
| Idegen és saját tőke aránya                     | Hosszú lejáratú kötvénykötelezettségek*/Saját tőke                                                               | 60,01%     | 54,24%     |
| Likviditási gyorsráta                           | Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek /Rövid lejáratú kötelezettségek                                                | 9,41%      | 2,96%      |
| Mutató megnevezése                              | Képlet                                                                                                           | 2024.06.30 | 2025.06.30 |
| Teljes átfogó jövedelem                         | Teljes átfogó jövedelem                                                                                          | -1.405.509 | 30.267     |
| Értékesítés nettó árbevétele                    | Értékesítés nettó árbevétele                                                                                     | 5.819.451  | 4.096.716  |
| Árbevétel arányos nyereség                      | Teljes átfogó jövedelem /Értékesítés nettó árbevétele                                                            | -24,2%     | 0,74%      |

Forrás: Menedzsment számítások

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

## 2. SunDell Estate Nyrt. 2025. június 30-án 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                                                       | 2024.12.31        | 2025.06.30        |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Befektetett eszközök</b>                                               |                   |                   |
| Immateriális javak                                                        | 12.347            | 11.701            |
| Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)                      | 4.168             | 4.203             |
| Befektetési célú ingatlanok                                               | 20.305.081        | 22.545.859        |
| Hosszú lejáratú egyéb követelések                                         | -                 | -                 |
| <b>Befektetett eszközök összesen</b>                                      | <b>20.321.596</b> | <b>22.561.763</b> |
| <b>Forgóeszközök</b>                                                      |                   |                   |
| Készletek                                                                 | 28.382.190        | 32.420.387        |
| Vevői követelések                                                         | 1.087.459         | 1.048.599         |
| Lízing követelések                                                        | 188.059           | 176.305           |
| Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások                          | 11.586.013        | 23.593.518        |
| Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek                      | 477.664           | 750.921           |
| Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek                                         | 2.077.853         | 837.006           |
| Tényleges adókövetelés                                                    | -                 | -                 |
| Értékesítésre tartott befektetett eszközök                                | 1.270.000         | -                 |
| <b>Forgóeszközök összesen</b>                                             | <b>45.069.238</b> | <b>58.826.735</b> |
| <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>                                                  | <b>65.390.834</b> | <b>81.388.498</b> |
| <b>Saját tőke</b>                                                         |                   |                   |
| Jegyzett tőke                                                             | 143.200           | 143.200           |
| Tőketartalék                                                              | 17.759.683        | 17.759.683        |
| Eredménytartalék                                                          | 9.170.026         | 7.411.159         |
| Egyéb tartalékok és tőkeelemek                                            | -                 | -                 |
| <b>Saját tőke összesen</b>                                                | <b>27.072.909</b> | <b>25.314.042</b> |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>                                    |                   |                   |
| Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is) | 12.888.982        | 12.977.890        |
| Hosszú lejáratú céltartalékok                                             | 22.000            | 97.000            |
| Szerződéses kötelezettségek                                               | -                 | 14.065.163        |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                                     | 3.334.401         | 656.318           |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>                           | <b>16.245.383</b> | <b>27.796.371</b> |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>                                     |                   |                   |
| Rövid lejáratú kölcsönök                                                  | 3.685.275         | 3.300.000         |
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)            | 332.753           | 723.415           |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások     | 3.032.887         | 3.692.895         |
| Szerződéses kötelezettségek                                               | 15.006.994        | 20.386.744        |
| Tényleges adókötelezettség                                                | 14.633            | 175.030           |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>                            | <b>22.072.542</b> | <b>28.278.084</b> |
| <b>SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN</b>                             | <b>65.390.834</b> | <b>81.388.498</b> |

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

| A tétel megnevezése                                                                      | 2024.06.30        | 2025.06.30       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Értékesítés nettó árbevétele (+)                                                         | 5.819.451         | 4.096.716        |
| Egyéb bevételek (+)                                                                      | 39.769            | 290.153          |
| Saját termelésű készletek állományváltozása (+/-)                                        | 390.598           | 1.882.516        |
| Anyagköltségek (-)                                                                       | 10.840            | 27.853           |
| Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)                                                   | 4.185.418         | 3.496.647        |
| Eladott áruk beszerzési értéke (-)                                                       | 2.822.790         | 1.040.687        |
| Egyéb szolgáltatások értéke (-)                                                          | 34.753            | 54.850           |
| Személyi jellegű ráfordítások (-)                                                        | 170.107           | 186.109          |
| Értékcsökkenési és amortizációs leírás (-)                                               | 1.833             | 3.358            |
| Egyéb ráfordítások (-)                                                                   | 41.930            | 1.558.275        |
| Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége (+)                                     | 313.944           | 322.932          |
| <b>Működési eredmény</b>                                                                 | <b>-703.910</b>   | <b>224.539</b>   |
| Pénzügyi műveletek bevételei (+)                                                         | 2.411             | 88.905           |
| Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)                                                      | -105.715          | -86.775          |
| <b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>                                                      | <b>-103.304</b>   | <b>2.130</b>     |
| <b>Adózás előtti nyereség</b>                                                            | <b>-807.214</b>   | <b>226.670</b>   |
| Adófizetési kötelezettség (-)                                                            | 30                | -196.403         |
| <b>Adózott eredmény</b>                                                                  | <b>-807.244</b>   | <b>30.267</b>    |
| <i>Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:</i>                                     | -                 | -                |
| <i>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:</i>                                      | -807.244          | 30.267           |
| <b>Egyéb átfogó jövedelem</b>                                                            | <b>-598.265</b>   | <b>-</b>         |
| <i>Ingatlan értékeléséből származó nyereség (eredményre utólagosan vissza nem forgó)</i> | -598.265          | -                |
| <b>Teljes átfogó jövedelem</b>                                                           | <b>-1.405.509</b> | <b>30.267</b>    |
| <i>Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:</i>                                     | -                 | -                |
| <i>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:</i>                                      | -1.405.509        | 30.267           |
| <b>Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)</b>                                           | <b>1.432.000</b>  | <b>1.432.000</b> |
| <b>Egy részesvényre jutó nyereség (Ft/db)</b>                                            |                   |                  |
| Alap (Ft)                                                                                | -564              | 21               |
| Hígított (Ft)                                                                            | -564              | 21               |

### 3. Felelősségvállaló 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: Uzsoki András igazgatósági elnök és Piukovics Gábor igazgatósági tag 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 2025. I. félévre vonatkozó üzleti jelentését és kijelenti, hogy

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített összevont (konszolidált) évközi beszámoló valós és megbízható képet ad a Kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- az összevont (konszolidált) évközi vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket, továbbá
- az összevont (konszolidált) beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta, az könyvvizsgáló által nincs auditálva.

Budapest, 2025. szeptember 30.

Sundell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

---

Uzsoki András  
Igazgatóság elnöke

---

Piukovics Gábor  
Igazgatósági tag