
INFORMÁCIÓS ÖSSZEÁLLÍTÁS

SUNDELL ESTATE NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

mint kibocsátó által kibocsátásra kerülő, SunDell 2031/A Kötvény nyilvános forgalomba hozatalához, amely a Kibocsátó Zöld Kötvény Keretrendszere szerinti felhasználásra irányul, amely keretrendszernek az értékelését a Scope ESG Analysis GmbH a Green Bond Principles-nek való megfelelés szempontrendszer alapján vizsgálta és az elérhető második legmagasabb (két leveles) kategóriába sorolta be, ezért a Kibocsátó által a jelen Információs Összeállítás szerint kibocsátandó SunDell 2031/A Kötvények megfelelnek azon zöld kötvény kritériumoknak, amelyet az MNB is figyelembe vesz a zöld vállalati és önkormányzati tőkekövetelmény-kedvezmény érvényesítésekor



Forgalmazó:

MKB Bank Nyrt.

2021. június 17.

BEVEZETÉS

A SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság igazgatósága döntés hozott 5 milliárd forint össznévértékű, forintban denominált kötvény MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében történő forgalomba hozataláról. Jelen Információs Összeállítás ezen 5 milliárd forint össznévértékű kötvénysorozat nyilvános forgalomba hozatalához készült.

Az Információs Összeállításban használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása a Definíciók és Rövidítések című fejezetben található.

A Kötvényeket a Kibocsátó a Prospektus Rendelet 1. cikkének (4) bekezdése szerint tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélkül hozza forgalomba a Tpt. és a Kötvényrendelet alapján. A Prospektus Rendelet 1. cikkének (4) bekezdése szerinti tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélküli forgalomba hozatal a Tpt. alapján a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelően értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételnek minősül, így a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontja alapján a Kötvényt nyilvános forgalomba hozott értékpapírnak kell tekinteni.

Az Információs Összeállítással kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvény a befektetők szempontjából ezen körülmény miatt kiemelten kockázatos. A Kötvényekbe befektetni kívánó személyeknek kell felmérniük, hogy alkalmas-e számukra a Kötvényekbe való befektetés. A kockázati tényezők részletes kifejtése az Információs Összeállítás Kockázati Tényezők című fejezetében található.

Az Információs Összeállítás teljes tartalmáért a Kibocsátó, azaz a SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.) mint a Kötvényekben foglalt kötelezettségek teljesítésére kötelezettséget vállaló személy felel. Ez a felelősség az Információs Összeállításban foglalt minden információra, illetve az információ hiányára is kiterjed.

Az Információs Összeállítást a felelős személy külön aláírt felelősségvállaló nyilatkozattal látja el. A nyilatkozat tartalmazza, hogy az Információs Összeállítás a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvény, valamint a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi és jogi helyzetének, valamint annak várható alakulásának megítélésére szempontjából jelentősek.

A jelen Információs Összeállítás potenciális befektetőknek történő megküldése semmilyen körülmények között nem jelenti azt, hogy az abban foglalt, vagy az abban hivatkozott, a Kötvényekre, vagy a Kibocsátóra vonatkozó információk az Információs Összeállítás kibocsátásának időpontját követően helytállóak.

A Kibocsátót az Információs Összeállítás közzétételétől számított öt évig terheli a fenti felelősség, és e felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

A jelen Információs Összeállítást a Kibocsátó a kibocsátás előtt megfelelő időben, de minimum a kibocsátás előtt 7 (hét) nappal az érdekeltek részére hozzáférhetővé teszi. A Kibocsátó a Tpt. 21. § (1c) bekezdésének megfelelően, de a Tpt. 48. § (4) bekezdésére is tekintettel a Kötvények forgalomba hozatalát az aukció lezárását követő öt (5) napon belül bejelenti az MNB-nek.

A Kibocsátó vállalja, hogy a Kötvények kibocsátását a Budapesti Értéktőzsde által üzemeltetett aukciós kereskedési rendszeren (MMTS1 kereskedési rendszer) keresztül bonyolítja le, ahova az MNB-vel együtt legalább 10 (tíz) az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete 2. cikk e) pontja szerinti minősített befektetőt minősített befektető kerül meghívásra, amelyben a Kibocsátó nem rendelkezik többségi befolyással.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Forgalomba Hozatal Napját követő 90 (kilencven) napon belül a Kötvények a BÉT által üzemeltetett XBond multilaterális kereskedési rendszerben regisztrálásra kerülnek, és a Kibocsátó a Kötvényeket a Lejárat Napjáig az XBond multilaterális kereskedési rendszerben forgalomban tartja.

A Kibocsátó vállalja, hogy tartózkodik minden olyan ügylettől vagy ügylet együttestől, konstrukciótól, ami önmagában vagy együttes hatásait tekintve alkalmas lehet arra, hogy azon vállalatcsoport tagjától, vagy a vállalatcsoportba tartozó vállalat tulajdonosától, illetve tulajdonosának közeli hozzátartozójától a Növekedési Kötvényprogramban kibocsátott Kötvény révén történő forrásbevonást valósítsa meg, amelynek a Kibocsátó a csoporttagja. A Kibocsátó vállalja, hogy az MNB felhívására ezen kötelezettség teljesülésének ellenőrzése céljára eseti adatszolgáltatást teljesít.

A Kibocsátó nem állítja és nem vállal felelősséget azért, hogy a jelen Információs Összeállítás valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy a Kötvények jogszerűen más országban forgalomba hozhatók vagy vásárolhatók, illetve nem vállal felelősséget az ilyen terjesztés vagy forgalomba hozatal, illetve vásárlás jogszerűségéért. Magyarországon kívül a Kibocsátó nem tett semmiféle olyan intézkedést, amely a Kötvények forgalomba hozatalát vagy a jelen Információs Összeállítás terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően Magyarországon kívül más országban a Kötvények nem bocsáthatók ki, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül, illetve a jelen Információs Összeállítás nem terjeszthető. A Kibocsátó felkéri azokat, akik a jelen Információs Összeállítás birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak a jelen Információs Összeállítás terjesztésére, illetve a Kötvények forgalomba hozatalára és értékesítésre vonatkozó minden esetleges korlátozásról.

A befektetőknek befektetési döntéseik meghozatalakor a befektetés kockázatait és előnyeit a jelen Információs Összeállításra, továbbá a Kibocsátó helyzetére, valamint a kibocsátás feltételeire vonatkozóan elvégzett saját vizsgálataikra támaszkodva maguknak kell mérlegelniük. A Kötvényekbe történő befektetés mérlegelésénél a befektetőknek tisztában kell lenniük az értékpapírhoz kapcsolódó likviditási kockázattal, továbbá a befektetés megtérülését érintő, a magyarországi szabályozási és gazdasági (makro) környezet változásából adódó kockázati tényezőkkel. Ezen túlmenően figyelmet kell fordítani a Kibocsátó működésével kapcsolatos bizonytalansági tényezőkre is, melyek negatívan befolyásolhatják a Kibocsátó jövőbeni fizetési képességét a Kötvénytulajdonosok felé. A kockázati tényezők részletes kifejtéséről, további kockázatokról a befektetők jelen Információs Összeállítás erre vonatkozó fejezetéből (Kockázati tényezők) tájékozódhatnak. Jelen Információs Összeállítás nem minősül a Kötvényekre vonatkozó értékesítési felhívásnak, vagy vásárlásra történő ajánlattételnek a Kibocsátó részéről vagy nevében bármely olyan joghatóság alá tartozó területen, ahol ezen ajánlattétel vagy felhívás nem engedélyezett vagy korlátozott.

Ajánlott, hogy a befektetők többek között kísérik folyamatosan figyelemmel, vizsgálják meg a Kibocsátó legfrissebb pénzügyi adatait, illetve minden olyan további vizsgálatot végezzenek el, amely annak eldöntéséhez szükséges, hogy kívának-e Kötvényt vásárolni. A Kötvényekből vásárolni kívánó befektetők számára javasolt, hogy az adójogi kérdésekre vonatkozóan konzultáljanak saját szakértőikkel a kötvényvásárlás, a kötvénytulajdonlás és az átruházás adójogi következményei tekintetében.

A Kötvények értékesítésével kapcsolatban egyetlen személy sincs felhatalmazva, hogy a jelen Információs Összeállításban vagy az abban hivatkozott dokumentumokban nem szereplő információt szolgáltatson. A jelen Információs Összeállításban vagy hivatkozott dokumentumokban nem szereplő információ nem tekintendő a Kibocsátó által jóváhagyottnak.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	1
DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK.....	9
1. FELELŐS SZEMÉLYEK.....	14
2. KÖNYVVIZSGÁLÓ.....	14
3. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK.....	14
3.1. A KIBOCSÁTÓRA JELLEMZŐ LÉNYEGES KOCKÁZATOK BEMUTATÁSA.....	14
3.1.1. SZIT. TÖRVÉNY SZERINTI FELTÉTELEK NEM TELJESÜLÉSE.....	14
3.1.2. GENERÁLKIVITELEZŐI KOCKÁZAT.....	14
3.1.3. BANKI FINANSZÍROZÁS HATÁSA.....	15
3.1.4. VÁLTOZÉKONY LIKVIDITÁSI HELYZET.....	15
3.1.5. PÓTMUNKÁBÓL EREDŐ TÖBBLETKÖLTSÉGEK.....	15
3.1.6. BIZTOSÍTÁS.....	15
3.1.7. BANKGARANCIÁK LEHÍVÁSÁNAK KOCKÁZATA.....	16
3.1.8. COVID-19 JÁRVÁNY ALAKULÁSA.....	16
3.1.9. MUNKAERŐHIÁNY.....	16
3.1.10. LAKÁSÁRAK ALAKULÁSA.....	17
3.1.11. BÉRLETI DÍJAK ALAKULÁSA.....	17
3.1.12. KERESLET ALAKULÁSA.....	17
3.1.13. ESETLEGES ÁFA VÁLTOZÁS HATÁSA.....	17
3.1.14. A TEVÉKENYSÉG VÉGZÉSÉHEZ SZÜKSÉGES ENGEDÉLYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ KOCKÁZATOK.....	17
3.1.15. ÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK EMELKEDÉSE.....	18
3.1.16. FEJLESZTHETŐ INGATLANOK SZÁMÁNAK ALAKULÁSA.....	18
3.1.17. TÁMOGATÁSI SZABÁLYOK VÁLTOZÁSA.....	18
3.1.18. ADÓZÁSI SZABÁLYOK VÁLTOZÁSÁNAK KOCKÁZATA.....	18
3.1.19. KÉSEDELEM KÖVETKEZMÉNYE.....	18
3.2. KÖTVÉNYEKRE VONATKOZÓ KOCKÁZATOK.....	18
3.2.1. A KÖTVÉNYEKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉS SZABÁLYOZÁSA.....	18
3.2.2. ADÓSZABÁLYOK VÁLTOZÁSA.....	18
3.2.3. LIKVIDITÁS ÉS MÁSODLAGOS PIAC HIÁNYA.....	19
3.2.4. PIACI HOZAMOK ELMOZDULÁSA.....	19
3.2.5. DEVIZAÁRFOLYAM KOCKÁZAT.....	19
3.2.6. FIX KAMATOZÁS KOCKÁZATA.....	19
3.2.7. VAGYONI BIZTOSÍTÁS HIÁNYA.....	19
3.2.8. AUKCIÓS ELJÁRÁS KOCKÁZATA.....	19
3.2.9. TRANZAKCIÓS KÖLTSÉGEK.....	19
3.2.10. A KÖTVÉNYEK NEM BIZTOSÍTOTTAK.....	20
3.2.11. A KÖTVÉNYEK HITELMINŐSÍTÉSI KOCKÁZATA.....	20
3.2.12. AUKCIÓ IDŐPONTJÁNAK VÁLTOZÁSA.....	20

3.2.13.	AZ XBOND MULTILATERÁLIS KERESKEDÉSI RENDSZERBE TÖRTÉNŐ REGISZTRÁCIÓ MEGHIÚSULÁSA.....	20
3.2.14.	KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK MEGSÉRTÉSE	20
3.3.	A KIBOCSÁTÓ KOCKÁZATKEZELÉSI MECHANIZMUSAINAK BEMUTATÁSA	21
4.	A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	21
4.1.	CÉGINFORMÁCIÓK A KIBOCSÁTÓRÓL.....	21
4.2.	CÉGSTRUKTÚRA, SZERVEZETI FELÉPÍTÉS	22
4.2.1.	A VÁLLALATCSOPORT ÉS A JELENTŐS LEÁNYVÁLLALATOK BEMUTATÁSA	22
4.2.2.	A KIBOCSÁTÓ JELENTŐS LEÁNYVÁLLALATAINAK, RÉSZESEDESEINEK RÖVID BEMUTATÁSA	23
4.2.3.	SZERVEZETI ÁBRÁK.....	24
4.3.	ALKALMAZOTTAK	25
5.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA	25
5.1.	A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSE.....	25
5.2.	A KIBOCSÁTÓ FŐBB TEVÉKENYSÉGI KÖREINEK/TERMÉKEINEK ÉS/VAGY SZOLGÁLTATÁSAINAK ISMERTETÉSE	25
5.2.1.	ÉPÜLETEK TERVEZTETÉSE	25
5.2.2.	ÉPÜLETEK ÉPÍTTETÉSE	25
5.2.3.	LAKÁSOK ÉRTÉKESÍTÉSE	25
5.2.4.	BÉRBEADÓI TEVÉKENYSÉG	26
5.2.5.	A KIBOCSÁTÓ PROJEKTJEI.....	26
5.2.5.1.	PASKAL GARDEN	27
5.2.5.2.	PASKAL ROSE (I. ÉS II. ÜTEM).....	27
5.2.5.3.	NERIUM PARK.....	28
5.2.5.4.	LEVENDULA LAKÓPARK.....	28
5.2.5.5.	EGYÉB INGATLANOK.....	29
5.3.	A KIBOCSÁTÓ LEGFONTOSABB PIACAINAK BEMUTATÁSA, IDEÉRTVE A TELJES FORGALMAT TEVÉKENYSÉGI KÖRÖNKÉNTI ÉS FÖLDRAJZI BONTÁSBAN, A KIBOCSÁTÓ VERSENYHELYZETE	29
5.3.1.	A KIBOCSÁTÓ MEGLÉVŐ LEGFONTOSABB PIACAINAK BEMUTATÁSA	29
5.3.1.1.	LAKÓINGATLAN VÁSÁRLÁSI PIAC	29
5.3.1.1.1.	AZ ÉVES LAKÁSÁRINDEXEK 2019-IG TARTÓ LENDÜLETES EMELKEDÉSE 2020-BAN LELASSULT	30
5.3.1.1.2.	AZ ÚJ ÉS A HASZNÁLT LAKÁSOK TISZTA ÁRINDEXE TÁVOLODOTT EGYMÁSTÓL 31	
5.3.1.1.3.	AZ ÚJ LAKÁSOK PIACÁN FOLYTATÓDOTT AZ ÁREMELKEDÉS	31
5.3.1.2.	LAKÓINGATLAN BÉRBEADÁSI PIAC	32
5.3.1.3.	SZÁLLÁSHELY SZOLGÁLTATÁSI PIAC.....	32
5.3.2.	A KIBOCSÁTÓ LEGFONTOSABB PIACAINAK BEMUTATÁSA, IDEÉRTVE A TELJES FORGALMAT FÖLDRAJZI BONTÁSBAN	32
5.3.3.	A KIBOCSÁTÓ VERSENYHELYZETE	32
5.3.3.1.	VERSENYTÁRSÁK.....	33
5.3.3.2.	KIBOCSÁTÓ VERSENYHELYZETÉT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK	33

5.3.3.2.1.	LOKÁCIÓ	33
5.3.3.2.2.	STABIL ALVÁLLALKOZÓI KÖR.....	33
5.3.3.2.3.	FENNTARTHATÓSÁG	33
5.4.	STRATÉGIAI PARTNEREK ÉS A VELÜK TÖRTÉNŐ EGYÜTTMŰKÖDÉS BEMUTATÁSA ...	33
5.4.1.	PHOENARCHITEKT KFT.	33
5.4.2.	DAKOTAÉPÍTŐ KFT.....	34
5.5.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI STRATÉGIÁJÁNAK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA	34
6.	A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL.....	35
6.1.	ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ EREDMÉNYT JELENTŐSEN BEFOLYÁSOLÓ LÉNYEGES TÉNYEZŐK BEMUTATÁSA	36
6.2.	ÁRBEVÉTEL.....	36
6.3.	MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK	37
6.4.	ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE, EBITDA	37
6.5.	PÉNZÜGYI EREDMÉNY	37
6.6.	ADÓZOTT EREDMÉNY	37
6.7.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK.....	37
6.8.	FORGÓESZKÖZÖK	37
6.9.	FORRÁSOK.....	37
6.10.	CASH FLOW	38
6.11.	INFORMÁCIÓK A KIBOCSÁTÓ MEGLÉVŐ, FOLYAMATBAN LÉVŐ ÉS JÖVŐBELI BÉRHÁZÁSAIRÓL ÉS BEFEKTETÉSEIRŐL.....	38
6.12.	TŐKEFORRÁSOK BEMUTATÁSA MIND RÖVID, MIND HOSSZÚ TÁVON (SAJÁT TŐKE, HITELEK MÉRTÉKE, LEJÁRATA, FAJTÁJA, EU-S ÉS ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK)	39
7.	TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK	41
7.1.	TULAJDONOSOK	41
7.1.1.	A KIBOCSÁTÓ 5%-OT MEGHALADÓ TÉNYLEGES TULAJDONOSA(I)	41
7.2.	IGAZGATÓSÁG.....	41
7.2.1.	PIUKOVICS ANDRÁS, IGAZGATÓSÁG ELNÖKE	41
7.2.2.	PIUKOVICS GÁBOR, IGAZGATÓSÁGI TAG.....	41
7.2.3.	MICHALETZKY MÁRTON, IGAZGATÓSÁGI TAG	41
7.2.4.	NAGY ATTILA, IGAZGATÓSÁGI TAG	41
7.2.5.	KUN RÓBERT, IGAZGATÓSÁGI TAG	42
7.3.	FELÜGYELŐBIZOTTSÁGI TAGOK	42
7.3.1.	UZSOKI ANDRÁS, FELÜGYELŐBIZOTTSÁGI TAG	42
7.3.2.	MEGYESNÉ KNIPPER KRISZTINA, FELÜGYELŐBIZOTTSÁGI TAG	42
7.3.3.	BÉLA GYULA, FELÜGYELŐBIZOTTSÁGI TAG	42
8.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	43
9.	A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK	43
10.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	43
10.1.	KERESKEDELMI SZERZŐDÉSEK	43

10.2.	PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK.....	43
11.	INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL.....	44
11.1.	A KIBOCSÁTÁS CÉLJA ÉS A BEJÖVŐ FORRÁSOK FELHASZNÁLÁSA.....	44
11.2.	A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK FEDEZETE	44
12.	EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK.....	44
12.1.	KIBOCSÁTÓ KÖZVÁLLALKOZÁSI STÁTUSZA	44
12.2.	RATING.....	44
12.3.	ZÖLD KÖTVÉNY	45
12.3.1.	ZÖLD VÁLLALATI TŐKEKÖVETELMÉNY-KEDVEZMÉNY ALKALMAZHATÓSÁGA.....	45
12.3.2.	KIBOCSÁTÓ ZÖLD KÖTVÉNY KERETRENDSZERE	46
12.3.3.	SECOND PARTY OPINION.....	46
13.	ÉRTÉKPAPIROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK	47
13.1.	KIBOCSÁTÓ MEGNEVEZÉSE.....	47
13.2.	FORGALMAZÓ	47
13.3.	KÖTVÉNY ELNEVEZÉSE	47
13.4.	KÖTVÉNY RÖVID ELNEVEZÉSE.....	47
13.5.	KÖTVÉNY JELLEGE	47
13.6.	FORGALOMBA HOZATAL TÍPUSA	47
13.7.	KÖTVÉNY MEGJELENÉSI FORMÁJA	47
13.8.	KÖTVÉNY TÍPUSA	47
13.9.	KIBOCSÁTÁSHOZ SZÜKSÉGES FELHATALMAZÁS.....	48
13.10.	KIBOCSÁTÁS CÉLJA.....	48
13.11.	A KIBOCSÁTÁS TELJES ÖSSZEGE	48
13.12.	KÖTVÉNY NÉVÉRTÉKE, CÍMLETE	48
13.13.	KÖTVÉNYEK DARABSZÁMA	48
13.14.	KÖTVÉNY PÉNZNEME	48
13.15.	KÖTVÉNY ÉRTÉKPAPÍRKÓDJÁ.....	48
13.16.	KÖTVÉNYEK FUTAMIDEJE	48
13.17.	LEJÁRAT NAPJA.....	48
13.18.	AUKCIÓ NAPJA.....	48
13.19.	FORGALOMBA HOZATAL NAPJA	48
13.20.	ELSZÁMOLÁSI NAP (ÉRTÉKNAP).....	48
13.21.	KÖTVÉNYHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGOK ISMERTETÉSE	48
13.22.	A KÖTVÉNYEK ÁTRUHÁZHATÓSÁGA.....	49
13.23.	KÖTVÉNYEK ÁTRUHÁZÁSÁRA VONATKOZÓ ESETLEGES KORLÁTOZÁS	49
13.24.	VISSZAVÁSÁRLÁS A KIBOCSÁTÓ DÖNTÉSE ALAPJÁN A LEJÁRAT NAPJA ELŐTT	49
13.25.	VISSZAVÁLTÁS A KIBOCSÁTÓ DÖNTÉSE ALAPJÁN A LEJÁRAT NAPJA ELŐTT.....	49
13.26.	VISSZAVÁLTÁS A KÖTVÉNYTULAJDONOS DÖNTÉSE ALAPJÁN A LEJÁRAT NAPJA ELŐTT	49
13.27.	KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE	49

13.28.	TÖRLESZTÉS.....	49
13.29.	MUNKANAPRA ESŐ KIFIZETÉSEK	50
13.30.	FIZETŐ ÜGYNÖK.....	50
13.31.	A KIBOCSÁTÓ ALÁÍRÁSA	50
13.32.	KÖTVÉNYEK KAMATOZÁSA	50
13.33.	KAMATLÁB	50
13.34.	KAMATFIZETÉSI IDŐSZAK	50
13.35.	KAMATBÁZIS	50
13.36.	KAMATBÁZIS MEGÁLLAPÍTÁSI NAPOK	50
13.37.	KAMATFIZETÉSI NAPOK	50
13.38.	KAMATSZÁMÍTÁS	51
13.39.	BEVÁLTÁSI (TÖRLESZTÉSI) IDŐPONTOK ÉS FELTÉTELEK	51
13.40.	KAMATFIZETÉSI NAPOKON KIFIZETÉSRE KERÜLŐ KAMAT MÉRTÉKE ÉS FIX KAMATÖSSZEGE	51
13.41.	KIFIZETÉSEK	52
13.42.	A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉGET BIZTOSÍTÓ ÁLTALÁNOS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁS.....	52
13.43.	A KIBOCSÁTÓ EGYÉB KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI.....	52
13.43.1.	NEM MEGENGEDETT ÜGYLETEK	52
13.43.2.	TÁJÉKOZTATÁS.....	52
13.43.3.	TŐZSDEI BEVEZETÉS ÉS FORGALOMBAN TARTÁS	53
13.44.	HATÁROZATOK, ENGEDÉLYEK ÉS JÓVÁHAGYÁSOK, AMELYEK ALAPJÁN A KÖTVÉNYEKET ELŐÁLLÍTOTTÁK ÉS/VAGY KIBOCSÁTOTTÁK, ILLETVE A JÖVŐBEN ELŐÁLLÍTJÁK ÉS/VAGY KIBOCSÁTJÁK	53
13.45.	MINDEN OLYAN SZABÁLYOZOTT VAGY AZZAL EGYENÉRTÉKŰ PIAC MEGNEVEZÉSE, AMELYEN - A KIBOCSÁTÓ ISMERETEI SZERINT - A KÖTVÉNYEKKEL KERESKEDNEK.....	53
13.46.	EGYÉB FELTÉTELEK	53
13.46.1.	A KÖTVÉNYTULAJDONOSOK ÉRTESÍTÉSE.....	53
13.46.2.	A KIBOCSÁTÓ ÉRTESÍTÉSE.....	53
13.46.3.	HITELMINŐSÍTÉSI BESOROLÁS	53
13.46.4.	ÁRJEGYZÉS	54
13.46.5.	TULAJDONOSI MEGFELELTETÉSI ELJÁRÁS	54
13.46.6.	ADÓZÁS	54
13.46.7.	VITARENDEZÉS	54
13.46.8.	ALKALMAZANDÓ JOG	54
13.47.	KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK ÉS AZOK MEGSÉRTÉSE	54
13.47.1.	RENDKÍVÜLI VISSZAVÁLTÁSI ESEMÉNYEK A LEJÁRATI NAP ELŐTT	54
13.47.2.	A LEJÁRATI NAP ELŐTTI VISSZAVÁSÁRLÁS RENDKÍVÜLI VISSZAVÁLTÁSI ESEMÉNY ALAPJÁN 55	
14.	FORGALOMBA HOZATAL.....	55
14.1.	FORGALOMBA HOZATALI ELJÁRÁS	55
14.2.	AUKCIÓ KEZDŐ IDŐPONTJA	55

14.3.	AJÁNLATTÉTELI SZAKASZ.....	56
14.4.	AJÁNLATGYŰJTÉSI IDŐSZAK.....	56
14.5.	ÜGYLETKÖTÉSI SZAKASZ.....	56
14.6.	KÖTVÉNYEK FORGALOMBA HOZATALÁNAK MÓDJA, HELYE.....	56
14.7.	FORGALOMBA HOZATALRA ÉS KÖTVÉNYEKRE ALKALMAZANDÓ JOG.....	56
14.8.	KÖTVÉNYVÁSÁRLÓK TERVEZETT KÖRE.....	56
14.9.	AZ AUKCIÓ HELYE.....	57
14.10.	AZ AUKCIÓ TÍPUSA.....	57
14.11.	AZ AUKCIÓS AJÁNLATTEVŐ.....	57
14.12.	AZ AUKCIÓ VÁSÁRLÁSI AJÁNLATTÉTELI SZAKASZA.....	57
14.13.	TÚLJEGYZÉS.....	57
14.14.	ALULJEGYZÉS.....	57
14.15.	AUKCIÓS LIMITÁR.....	57
14.16.	AUKCIÓS VÁSÁRLÁSI AJÁNLAT LEGALACSONYABB ÖSSZEGE.....	57
14.17.	AUKCIÓS VÁSÁRLÁSI AJÁNLAT LEGMAGASABB ÖSSZEGE.....	57
14.18.	AUKCIÓ LEZÁRÁSA, ÉRTESÍTÉS.....	58
14.19.	PÉNZÜGYI TELJESÍTÉS SZABÁLYAI.....	58
14.20.	AUKCIÓS VÁSÁRLÁSI AJÁNLATOK BENYÚJTÁSÁNAK MÓDJA.....	58
14.21.	AZ ALLOKÁCIÓ KIÉRTÉKELÉSE ÉS AZ AUKCIÓ LEÍRÁSA, IDŐPONTJA, HELYE.....	59
14.22.	A FORGALOMBA HOZATAL EREDMÉNYÉRŐL SZÓLÓ TÁJÉKOZTATÁS.....	59
14.23.	PÉNZÜGYI TELJESÍTÉS, ELSZÁMOLÁS.....	59
1.	SZÁMÚ MELLÉKLET: FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA.....	61
2.	SZÁMÚ MELLÉKLET: KÖTVÉNY AUKCIÓS VÁSÁRLÁSI AJÁNLATI ÍV.....	62
3.	SZÁMÚ MELLÉKLET: KIBOCSÁTÓI UTASÍTÁS MINTÁJA - OKIRAT DEMATERIALIZÁLT KÖTVÉNYRŐL.....	64
4.	SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ 2020. ÜZLETI ÉVRE VONATKOZÓ ÉVES JELENTÉSE, EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓVAL ÉS FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSEL, VALAMINT KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓVAL (AMELY 2019. ÉVRE VONATKOZÓ ÖSSZEHA SONLÍTÓ ADATOKAT IS TARTALMAZ) ÉS FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSEL.....	68
5.	SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ ZÖLD KÖTVÉNY KERETRENDSZERE.....	69
6.	SZÁMÚ MELLÉKLET: A SCOPE ESG ANALYSIS GMBH FÜGGETLEN VÉLEMÉNYE (SECOND-PARTY OPINION).....	70

DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK

Az Információs Összeállításban nagy kezdőbetűvel írt fogalmak és rövidítések az alábbi jelentésekkel bírnak:

„Ajánlatgyűjtési Időszak”	a 2021. június 29. 10:00 óra és 10:45 közötti időszak, melyben az aukciós vételi ajánlat közvetlen megtételére nem jogosult befektetők az aukciós vételi ajánlatukat közvetetten, a Forgalmazó közvetítésével megtehetik az Aukciós Ív kitöltésével és Forgalmazóhoz való eljuttatásával.
„Alhambra 36 Invest Kft.”	Alhambra 36 Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-348128; székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.)
„Aukciós Ív”	a 2. sz. mellékletben található <i>„Kötvény Aukciós Vásárlási Ajánlati Ív”</i> elnevezésű dokumentum.
„Aukciós Szabályzat”	a BÉT vezérigazgatójának 45/2020. számú határozatával közzétett <i>„[az] MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés szabályairól 2020. február 26-i hatállyal”</i> elnevezésű szabályzat.
„ÁFA”	általános forgalmi adó
„BÉT”	a Budapesti Értéktőzsde Zrt. (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044764; adószám: 12853812-2-41)
„Bryce 42 Invest Kft.”	a Bryce 42 Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-348130; székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.)
„Catanum Invest Kft.”	a Catanum Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-379468; székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.)
„Copa Carpa Kft.”	a Copa Carpa Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-289231; székhely: 1065 Budapest, Hajós utca 29.; korábbi cégnév: PGVT Partners Korlátolt Felelősségű Társaság.)
„DakotaÉpítő Kft.”	a DakotaÉpítő Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-208309; székhely: 1142 Budapest, Dorozsmai utca 203.)
„Dessewffy Investment Kft.”	a Dessewffy Investment Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-204680; székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20.)

„EUR”	Euró, az Európai Unió következő tagállamainak hivatalos fizetőeszköze: Ausztria, Belgium, Ciprus, Észtország, Finnország, Franciaország, Görögország, Hollandia, Írország, Lettország, Litvánia, Luxemburg, Málta, Németország, Portugália, Olaszország, Spanyolország, Szlovákia és Szlovénia
„Értéknap”	jelenti a jelen Információs Összeállítás 13.20 pontjában ekképpen meghatározott napot
„F.Lloyd Ingatlan Zrt.”	a Kibocsátóval 2019. október 31-ei hatállyal beolvadással egyesült F.Lloyd Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-049978; székhely: 1149 Budapest Fogarasi út 3. IV. em. 2.)
„Felügyelőbizottság”	a Kibocsátó felügyelőbizottsága
„Filemon Invest Kft.”	Filemon Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-379467; székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.)
„Forgalmazó” vagy „Fizető Ügynök”	MKB Bank Nyrt. (székhely: 1056 Budapest, Váci u. 38.; cégjegyzékszám: 01 10 040952; adószám: 10011922-4-44)
„Ft”	forint, Magyarország hivatalos fizetőeszköze.
„GOPD Nyrt.”	a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-049841; székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.)
„Green-Rose Kft.”	a Green-Rose Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-288872; székhely: 1221 Budapest, Gerinc utca 116.)
„GreenVillage Kft.”	a GreenVillage Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-208725; székhely: 1131 Budapest, Fivér utca 8. B. ép.) GreenVillage Zrt. jogelőde, ami 2018. december 31-ei hatállyal alakult át GreenVillage Zrt.-vé
„GreenVillage Zrt.”	a Kibocsátóval 2019. október 31-ei hatállyal beolvadással egyesült GreenVillage Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-140010; székhely: 1131 Budapest Fivér utca 8. B. ép.)
„Gropell Invest Zrt.”	Gropell Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-140420; székhely: 1065 Budapest, Révay köz 4.)
„IFRS”	a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
„Információs Összeállítás”	A jelen értékpapírra, a Kötvényekre, vonatkozó nyilvános ajánlattétel, amely személyeknek szóló olyan közlés, amely elegendő információt ad (ideértve, de nem

	kizárólag a Kötvényrendelet és Tpt. által meghatározott információk körét) az ajánlattétel feltételeiről és a felajánlott Kötvényekről ahhoz, hogy lehetővé tegye a befektetőnek a Kötvények megvásárlására vonatkozó döntés meghozatalát.
„Kamatfizetési Napok”	A kamatok a Lejárat Napjáig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban minden évben a Kamatfizetési Napokon és a Lejárat Napján utólag fizetendők.
„KELER”	KELER Központi Értéktár Zrt. (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: 01-10-042346; adószám: 10873151-2-44)
„Késedelmi Kamat”	Az egyes Kötvények a Lejárat Naptól kezdve nem kamatoznak, kivéve, ha a Kötvénytulajdonos megfelelően igazolja, hogy a tőke-, illetve kamatkifizetést a Kibocsátó jogellenesen késlelteti vagy tagadja meg. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész, illetve kamatösszeg kamatai tovább halmozódnak a Ptk. rendelkezései szerinti mértékű késedelmi kamat mértékével mindaddig, amíg az adott Kötvény után járó összeget a Kibocsátó kifizeti.
„Kibocsátás” vagy „Kötvénykibocsátás”	A Kötvények forgalomba hozatala a jelen Információs Összeállítás feltételei szerint.
„Kibocsátó”	SunDell Estate Nyrt. (székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; cégjegyzékszám: 01-10-140036; adószám: 26560621-2-42)
„Kötvény(ek)”	A jelen Információs Összeállításban szereplő feltételek szerint forgalomba hozott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok.
„Kötvényrendelet”	A kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet
„Kötvénysorozat” vagy „Sorozat”	Az azonos jogokat megtestesítő, egyazon időpontban kibocsátott Kötvények egy sorozatot alkotnak.
„Kötvénytulajdonos”	A Kötvények jogosultjának tekintendő személy.
„Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg”	Egy Kötvény vonatkozásában annak Névértéke csökkentve az adott Kötvény tekintetében megfizetett valamennyi tőkeösszeggel, növelve valamennyi kintlévő és felhalmozódott esedékes kamat összegével
„Lejárat Előtti Visszaváltási Nap”	Az a nap, amelyen a Kibocsátó a Fizető Ügynökön keresztül a jelen Információs Összeállítás 13.47 pontjában meghatározott esetekben megfizeti a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeget a Kötvénytulajdonosok részére.
„Lejárat Napja”	2031. július 1.

„Levendula Lakópark”	a Levendula lakópark a Budapest 30005/9. hrsz. számú ingatlanon épült fel, jelenleg címképzés alatt áll
„MagNet Bank Zrt.”	a MagNet Magyar Közösségi Bank Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-0461111; székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 98.)
„MEQHLYN Kft.”	a MEQHLYN Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-288872; székhely: 1064 Budapest, Vörösmarty utca 77.)
„MNB”	Magyar Nemzeti Bank
„Munkanap”	a Munkanap olyan napot jelöl, amelyen a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, amennyiben az ilyen nap a Kibocsátónál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.
„Névérték”	1 darab Kötvény névértéke 50.000.000 Ft
„Nem Megengedett Ügyletek”	minden olyan ügylet vagy ügylet-együttes, konstrukció, ami önmagában vagy együttes hatásait tekintve alkalmas lehet arra, hogy azon vállalatcsoport tagjától, vagy a vállalatcsoportba tartozó vállalat tulajdonosától, illetve tulajdonosának közeli hozzátartozójától a Kötvény révén történő forrásbevonást valósítson meg, amelynek a Kibocsátó a csoporttagja.
„Nerium Park”	a Nerium Park lakópark a 26276/1 hrsz. ingatlanon épül fel, természetben a HU-1139 Budapest XIII. kerület, Petneházy utca 37-47. cím alatt helyezkedik el
„NKP”	az MNB által 2019. július 1-jén elindított Növekedési Kötvényprogram
„NKP Terméktájékoztató”	az MNB által megjelentetett „Tájékoztató a Növekedési Kötvényprogram feltételeiről” c. dokumentum
„Okirat”	a Tpt. 7. § (2) bekezdése szerinti tartalmú, a dematerializált formában kibocsátott Kötvényekről kiállított, értékpapírnak nem minősülő okirat.
„Pasadena 53 Invest Kft.”	a Pasadena 53 Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-348137; székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.)
„Paskal Garden”	a Paskal Garden lakópark a 31373/22. hrsz. számú ingatlanon épül fel, természetben a 1149/1141 Bartl János u. 2. címen helyezkedik el

„Paskal Rose”	a Paskal Rose lakópark a 31373/18 hrsz. illetve 31373/20 hrsz. ingatlanokon épül fel, természetben a Bartl János u. 3. - Szugló u. 125/E-G. cím alatt helyezkedik el, amely cím jelenleg felülvizsgálat alatt van
„Paskal Rose II”	a Paskal Rose II lakópark egy tervezett beruházás, ami a 31373/18 hrsz. ingatlanon épül fel, természetben a Bartl János u. 5.-Szugló u. 125/E cím alatt
„PhoenArchitekt Kft.”	PhoenArchitekt Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-207289; székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20.)
„Prospektus Rendelet”	az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 Rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről
„Ptk.”	2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
„Rendkívüli Visszaváltási Esemény”	a jelen Információs Összeállítás 13.47.1 bekezdésében meghatározott események.
„Schweidel Investment Kft.”	a Schweidel Investment Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-205930; székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20.)
„Sedona 38 Invest Kft.”	a Sedona 38 Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-348139; székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.)
„Sevilla 47 Invest Kft.”	a Sevilla 47 Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-348141; székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.)
„SunDell Estate Nyrt.”	a Kibocsátó elnevezése
„Számviteli törvény”	a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény
„SZIP”	szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság
„SZIT”	szabályozott ingatlanbefektetési társaság
„Szit. törvény”	a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény
„Tpt.” vagy „Tőkepiaci törvény”	a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény

1. FELELŐS SZEMÉLYEK

A Kibocsátó ügyvezető szerve az öt tagból álló igazgatóság. Az igazgatóság tagjai Piukovics András, Piukovics Gábor, Michaletzky Márton, Kun Róbert és Nagy Attila. A Kibocsátó képviselőjére és cégjegyzésére bármely igazgatósági tag egy másik igazgatósági taggal együttesen jogosult. Ennek megfelelően a jelen Információs Összeállítás 1. számú mellékletét képezi a Kibocsátó két igazgatósági tagjának mint felelős személyeknek nyilatkozata arról, hogy az Információs Összeállításban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

2. KÖNYVVIZSGÁLÓ

A Kibocsátó könyvvizsgálója a PKF Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1025 Budapest, Csévi utca 7. B. ép.; cégjegyzékszám: 01-09-160334; adószám: 10627383-2-41), a személyében felelős könyvvizsgáló Pataki György Lajos (lakcím: 2461 Tárnok, Pásztor köz 2.; anyja neve: Horváth Zsuzsanna). A könyvvizsgáló az előző üzleti periódushoz képest nem változott.

3. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

3.1. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása

SZIT formából eredő specifikus kockázatok

3.1.1. Szit. törvény szerinti feltételek nem teljesülése

A Kibocsátó 2020. július 31-i hatállyal szabályozott ingatlanbefektetési társaságként az adóhatósági nyilvántartásban rögzítésre került, amely forma rendkívül kedvezményes adózási elbírálásban részesül, feltéve, hogy az állami adóhatóság által SZIT-ként való nyilvántartásba vételt követően is maradéktalanul teljesülnek a Szit. törvény szerinti feltételek. Amennyiben a Szit. törvény előírásai nem teljesülnek maradéktalanul (például visszafizetési kötelezettséget keletkeztető idegen forrás aránya meghaladja az éves beszámolóban kimutatott ingatlanok és beruházások összértékének 65 %-át, vagy ingatlanportfólió nem éri el a mérlegfőösszeg 70 %-át, illetve a SZIT portfóliójában egyetlen ingatlan, vagy más SZIT-ben fennálló részesedés értéke meghaladhatja a SZIT számviteli jogszabályok szerinti mérlegfőösszegének a 30 %-át stb.) és a Szit. törvény szerinti határidőn belül nem tudja a Kibocsátó orvosolni a kialakult helyzetet, úgy az azzal a következménnyel járhat, hogy az állami adóhatóság törli a Kibocsátót a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok közül, és a Kibocsátó a kedvező adószabályokat nem fogja tudni alkalmazni a jövőben.

Társaság üzletmenetéből eredő kockázatok

3.1.2. Generálkivitelezői kockázat

A Kibocsátó az általa értékesítendő, illetve bérbeadandó ingatlanokat nem saját maga építi, hanem erre bevonja a DakotaÉpítő Kft.-t mint generálkivitelezőt. A Kibocsátó valamennyi építési vállalkozási szerződését a DakotaÉpítő Kft.-vel kötötte meg.

A DakotaÉpítő Kft. végső tulajdonosai és a Kibocsátó végső tulajdonosai között átfedés van, illetve Piukovics András, aki a Kibocsátó igazgatóságának elnöke és Piukovics Gábor, aki az igazgatóságnak tagja, közvetve egyenként 11,3%-os részesedéssel rendelkeznek a DakotaÉpítő Kft.-ben. A tulajdonosi átfedés pozitív következménye, hogy az általában elvárható mértéknél nagyobb a közös érdek a vevők és bérlők felé való szerződésszerű teljesítésre, a lakások határidőben és jó minőségben történő átadására.

Azonban arra tekintettel, hogy nem diverzifikált a Kibocsátó által igénybe vett kivitelezői kör, a Kibocsátó a DakotaÉpítő Kft. pénzügyi stabilitásának és szerződészerű teljesítésének jelentősen kitett.

3.1.3. Banki finanszírozás hatása

A Kibocsátó tevékenységét részben bankhitelből finanszírozhatja. Ha a Kibocsátó az adott hitelszerződésben vállalt kötelezettségeket, kovenánsokat, biztosítékokat nem vagy nem folyamatosan tudja teljesíteni vagy fenntartani, úgy érvényesítésre kerülhetnek a bank által lekötött biztosítékok, vagy a szerződés felmondásra kerülhet, és így esedékessé válhat a teljes kintlévő hiteltartozás.

A piaci standardoknak megfelelően, banki finanszírozás esetén a finanszírozó bank a saját javára jelzálogjoggal terhelheti meg a telket és a felépítményt, albetétesítést követően pedig az egyes lakásokat. A lakások birtokbaadásakor a Kibocsátónak gondoskodnia kell a korábban bejegyzett banki jelzálogjogok törléséről, amely komplexebbé és némileg időigényesebbé teheti az ingatlan-adásvétel folyamatát.

Mivel a Kibocsátó tevékenységét részben bankhitelből finanszírozhatja, ezért a Kibocsátó működésére és annak nyereségességére jelentős hatással bírhat a finanszírozási és kamatkörnyezet változása. Amennyiben a finanszírozási és/vagy kamatkörnyezet a Kibocsátó számára hátrányosan változik, akkor ez emelheti a Kibocsátó által a hitelösszegek után fizetendő kamat összegét, átmeneti vagy hosszantartó finanszírozási nehézségeket okozhat, eredményezheti a hitelezők megemelkedett költségeinek részleges vagy teljes áthárítását a Kibocsátóra, illetve szükségessé teheti a refinanszírozást, amelynek lehetősége és feltételei akár kedvezőtlenül is alakulhatnak az aktuális piaci helyzetben.

3.1.4. Változó likviditási helyzet

A Kibocsátónak az épületépítési projektek szervezésekor jelentős a finanszírozási igénye, így ezen szakasz során a Kibocsátó jelentős likviditási kockázatnak van kitéve. A Kibocsátó bérbeadási tevékenysége azonban már nem hordozza ezt a kockázatot. A jelenleg folyó építési projektek a tervek szerint legkésőbb 2022. évre fejeződnek be és a Kibocsátó, illetve a SZIP-ek többsége által tulajdonolt ingatlanok bérbeadása ekkor kezdődik meg. A likviditási kockázat ezen ciklikusságával később is számolni kell, amikor a Kibocsátó új épületépítési projekt szervezésébe fog (pl. Paskal Rose II).

3.1.5. Pótmunkából eredő többletköltségek

A Ptk. rendelkezései értelmében (i) a vállalkozó köteles elvégezni az utólag megrendelt, különösen tervmódosítás miatt szükségessé váló munkát is, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terheesebbé (pótmunka), illetve (ii) amennyiben a felek általánydíjban állapodtak meg, a vállalkozó az általánydíjon felül a pótmunka ellenértékét igényelheti. A Kibocsátó építési vállalkozási szerződéseai általánydíjasak, ezért pótmunka esetén az eredetileg kalkulált építési költségek megnövekednek, amely kihatással van a Kibocsátó eredményességére.

3.1.6. Biztosítás

Az ingatlanok vonatkozásában a Kibocsátó partnerei (a tervezési, illetve építési vállalkozók) vállalják a megfelelő biztosítás megkötését a Kibocsátóval kötött vállalkozási szerződésekben, amelyekben jellemzően a Kibocsátó vagy mint együttbiztosított, vagy mint biztosított megjelölésre kerül. Amennyiben a Kibocsátó partnere megszegi a szerződésben vállalt kötelezettségét és nem köt biztosítást, úgy az ebből eredő károkat a Kibocsátó érvényesítheti partnerével szemben, azonban az ingatlanvásárlók felé a Kibocsátó lesz köteles helytállni, ha a biztosítással nem fedezett esemény következtében nem tudja a Kibocsátó teljesíteni a lakásvásárlókkal vagy lakásbérlettel szemben vállalt szerződéses kötelezettségeit.

Amennyiben a Kibocsátóval szerződött és a szükséges biztosítás megkötését elmulasztó vállalkozó nem rendelkezik megfelelő saját fedezettel, amelyből kielégíthetné a Kibocsátót, úgy a Kibocsátónak a lakásvásárlók vagy lakásbérletiek felé teljesített kifizetései nem térülnek meg, és szélsőséges esetben ez akár a Kibocsátó fizetéseképtelenségét vagy azzal fenyegető helyzetet is eredményezhet.

3.1.7. Bankgaranciák lehívásának kockázata

A Kibocsátó a XIV. kerületi önkormányzattal kötött szerződésben vállalt olyan kötelezettséget az önkormányzattal szemben, amely kötelezettség biztosítékául az önkormányzat bankgaranciát kért, melyet 80.000.000 forint értékben jelenleg is fenntart Kibocsátó (fedezet MagNet Bank Zrt. elkülönített számláján). Ha a bankgarancia lehívásra kerül, akkor a Kibocsátó köteles a lehívott összeget megfizetni a MagNet Bank Zrt. részére, amely csökkenti a Kibocsátó készpénzállományát és likviditási kockázatnak teszi ki a Kibocsátót.

Általános piaci és iparági kockázatok, amelyek hatnak a Kibocsátó működésére

3.1.8. COVID-19 járvány alakulása

Jelen Információs Összeállítás keltekor a COVID-19 világjárvány jelentősen hátrányos gazdasági hatásokat gyakorolt a gazdaság számos szektorára.

A Kibocsátó építkezései bár zavartalanul folynak és munkaerőhiány nem lépett fel, a határok európai szintű lezárásai az építkezések alapanyag ellátását hátráltatták. Megnövekedett a szükséges építési anyagok beszerzési ideje és nőttek a beszerzési költségek is. A kivitelezés ideje hosszabbodott, és ezáltal a lakások műszaki készültsége és átadási ideje későbbre tolódhat ki.

Az ingatlanok eladási árán nem érződik a járvány hatása, a bérleti díjak azonban csökkentek és ezek járvány előtti szintre való emelkedése még nem történt meg.

A COVID-19 világjárvány miatt a turizmus volumene a korábbiaktól jelentősen elmaradt, amelynek kedvezőtlen hatása érződik a lakás bérbeadási piacon is. A turizmus hiánya és a lakás bérleti díjak általános csökkenése a Kibocsátó bérbeadásból származó bevételre negatív hatással van, azonban egyelőre a bérbeadási tevékenység még marginális a Kibocsátó működése tekintetében.

A Kibocsátó eredményességét szintén befolyásolhatja a bérbevevői szokások változása, különös tekintettel a home office térnyerésére a világjárvány következtében, amely hátrányosan hathat a Kibocsátó tulajdonában lévő Dessewffy Investment Kft. üzlet- és irodahelységeinek bérbeadására és azok jövőbeli fejlesztésének esetleges volumenére.

A járvány teljes lefolyásának időtartama, egy újabb hullám bekövetkezte egyelőre nem becsülhető meg, ahogy az sem, hogy mennyi idő alatt áll helyre a gazdaság Magyarországon. Azonban minél hosszabb ideig tart a járvány, annál nagyobb mértékben hat negatívan a Kibocsátó eredményességére.

3.1.9. Munkaerőhiány

Hátrányos tényező lehet a munkaerőhiány további alakulása. A bizonytalan emberi erőforrások miatt az alvállalkozók munkájának minősége sok esetben romló tendenciát mutat, a vállalási határidők hosszabbodnak és gyakoriak a határidő csúszások az építőiparban. A minőségi hibák javításának költségei, a határidőcsúszás miatti kötbérgények mind rontják a Kibocsátó nyereségességét. A Kibocsátó mindent megtesz annak érdekében, hogy segítse a DakotaÉpítő Kft.-t abban, hogy a megbízható és tapasztalt alvállalkozói gárdáját megtartsa, stabil kapcsolatrendszer alakítson ki velük, és érdekeltté tegye őket a további

együttműködésben, azonban teljes mértékben nem zárható ki, hogy a munkaerőhiány a jövőben kihatással lesz a Kibocsátó működésére.

3.1.10. Lakásárak alakulása

Bár az elmúlt években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető, nem zárható ki a lakásárakban bekövetkező csökkenés, amely a növekvő építőipari költségek mellett, hátrányos hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

3.1.11. Bérleti díjak alakulása

A budapesti lakáspiacon a bérleti díjaknak szintén jelentős növekedése volt megfigyelhető a COVID-19 előtti időszakig. Sokan vásároltak lakóingatlant befektetési céllal, amely kereslet a járvány hatására csökkent és egyelőre nem prognosztizálható, hogy ezen keresleti szegmens mikor áll vissza a járvány előtti szintre. A Kibocsátó eredményességére hatással lehet, ha tartósan csökken a befektetési célból lakást vásárlók köre, illetve a Kibocsátó tulajdonába kerülő és a Kibocsátó által bérbe adandó ingatlanok is alacsonyabb bérleti díj mellett adhatóak csak ki. Emiatt akár az is előfordulhat, hogy a bérbeadásra szánt lakások egy részét a Kibocsátó mégis értékesíteni fogja.

3.1.12. Kereslet alakulása

Amennyiben a piaci verseny esetleg erősödik és a Kibocsátó nehezebben tudja értékesíteni az ingatlanokat vagy az ingatlanok eladási árát kell csökkentenie ahhoz, hogy versenyképességét megtartsa, illetve, ha az ingatlanpiacon a fizetőképes kereslet esetleg csökken és ez szintén azt eredményezi, hogy olcsóbban tudja csak értékesíteni a Kibocsátó az ingatlanokat vagy hosszabb ideig tart az értékesítés ideje, úgy ezen tényezők mind rontják a Kibocsátó eredményességét.

3.1.13. Esetleges ÁFA változás hatása

Új építésű lakásokat 2019 év végéig 5% általános forgalmi adóval lehetett megvásárolni, 2020. januárjától kezdődően viszont 27%-ra változott az új ingatlan vételárának adó tartalma, amely ÁFA változás a lakások vételárát növelte és ezáltal eladásukat nehezítette, így a Kibocsátó lakásai iránti keresletre kihatással volt.

A Kibocsátó lakásai iránti keresletet szintén negatívan befolyásolja a koronavírus járvány okozta gazdasági helyzet, ugyanakkor a hátrányos következményeket jelentősen befolyásolta az általános 5%-os lakásáfa visszavezetésére vonatkozóan 2021. január 1-én hatályba lépett jogszabály-módosítás, amely alapján 2022. december 31-ig újra 5% lesz az ÁFA az új építésű lakásokra, továbbá azokra a lakásokra, amelyekre eddig az időpontig megkapják az építési engedélyt, egészen 2026 végéig alkalmazható lesz az 5 %-os áfamérték.

3.1.14. A tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel összefüggő kockázatok

Lakóingatlanok építése, értékesítése és birtokba adása az illetékes önkormányzat építésügyi hatósága által kiadott építési- és használatbavételi engedélyhez kötött. Az engedélyezési eljárás során előírásra kerülnek az engedélyek kiadásának feltételei, ideértve további szakhatóságoktól történő engedélyek, hozzájárulások beszerzését (pl. katasztrófavédelem, ÁNTSZ, közműszolgáltatók stb.), valamint a használatba vételi engedély kiadását megelőző szemlét. Az engedélyezési eljárás elhúzódása, az engedélyezést érintő valamely jogszabály módosulása, illetve valamely előírt feltételnek csak jelentős többletköltséggel történő teljesítése kihat a Kibocsátó eredményességére.

3.1.15. Építési költségek emelkedése

A jelenlegi magas építési költségek esetleges további emelkedése mindenképpen hátrányosan érintheti az ingatlan piacot, mivel azok mind a lakás bérleti díjak, mind a lakás vételárak további emelkedéséhez vezethetnek. Ez befolyásolhatja a kereslet alakulását, amely érinti a Kibocsátó eredményességét, illetve a magasabb építési költségek csökkentik a Kibocsátó jövedelmezőségét.

3.1.16. Fejleszthető ingatlanok számának alakulása

Az elmúlt években növekvő beruházási kedv következményeként egyfelől csökkent a piacon lévő, fejlesztésre alkalmas ingatlanok száma, másrészt nőtt az új építésű, eladásra szánt lakóingatlanok száma. Bár a Kibocsátó megítélése szerint az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet továbbra is meghaladja a piaci kínálatot, nem garantálható, hogy ez a piaci tendencia hosszú távon fennmarad. Az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet csökkenése növelheti az ingatlanok átlagos eladási idejét, amely kihatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

3.1.17. Támogatási szabályok változása

A lakáscélú állami támogatásokra, a családi otthonteremtési kedvezményre vonatkozó szabályok változásának közvetlen kihatása van a Kibocsátó jövedelemtermelő képességére, mert ezen szabályok módosítása befolyással bír a lakáspiaci keresletre.

3.1.18. Adózási szabályok változásának kockázata

A Kibocsátó pénzügyi helyzetére és eredményességére az adózási szabályok változása hatást gyakorolhat. Az adózási jogszabályok változása nem csupán a Kibocsátó adójogi helyzetét, hanem a Kötvények tulajdonosainak helyzetét is hátrányosan érintheti.

3.1.19. Késedelem következménye

Amennyiben akár a használatbavételi engedély megszerzésének elhúzódása, vagy bármilyen egyéb ok azt eredményezi, hogy a Kibocsátó nem tudja az általa felépíteni vállalt ingatlanokat a szerződésekben vállalt határidőben birtokba adni a vevők részére, úgy a Kibocsátónak kötbér fizetési kötelezettsége keletkezik a szerződések szerint. Továbbá előfordulhat olyan eset is, hogy a vásárlók jogosulttá válnak elállni a szerződéstől, amely esetben az általuk kifizetett vételárat (vevőelőleget) a Kibocsátónak vissza kell fizetnie, valamint felléphetnek a lakásvásárlók akár kártérítés megfizetésének igényével is a Kibocsátóval szemben. Ezen követelések, igények felmerülésekor a Kibocsátónak jelentős likviditási teherrel, illetve többletköltségekkel kell majd számolnia, amely kihat az eredményességére.

3.2. Kötvényekre vonatkozó kockázatok

3.2.1.A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

Egyes befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. A Kötvénytulajdonosoknak ajánlott saját jogi tanácsadójukkal konzultálniuk és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

3.2.2. Adószabályok változása

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Információs Összeállítás keltekor hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.

3.2.3. Likviditás és másodlagos piac hiánya

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. A Kötvények XBond piacra történő regisztrációját követően sem garantálható, hogy a Kötvények ezen platformon teljesített forgalma a Kötvényeknek kellő likviditást képes biztosítani. Ez azt jelentheti, hogy a Kötvénytulajdonos – amennyiben a Kötvények iránt vevői oldalon ajánlat jelenik meg a rendszerben – a futamidő lejárta előtt esetlegesen csak árfolyamveszteséggel tudja eladni Kötvényét.

3.2.4. Piaci hozamok elmozdulása

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Kötvénytulajdonosnak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát a Kötvénytulajdonos nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

3.2.5. Devizaárfolyam kockázat

Abban az esetben, ha a Kötvénytulajdonos a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartja nyilván befektetéseit, akár árfolyamveszteséget is elkönyvelhet. Amennyiben ugyanis a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvényeknek a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett piaci értéke.

3.2.6. Fix kamatozás kockázata

A Kötvények fix kamatozásúak. A fix kamatozású Kötvényekbe történő befektetés azt a kockázatot hordozza, hogy a befektetést követően bekövetkezett piaci hozamváltozások kedvezőtlenül érinthetik a Kötvénytulajdonos befektetésének piaci értékét. Ezen kívül emelkedő infláció esetén a fix kamatfizetések reálértéke csökkenhet.

3.2.7. Vagyoni biztosítás hiánya

A Kötvényekre nem terjed ki a Befektető-védelmi Alap (vagy más hasonló biztosítás, így az Országos Betétbiztosítási Alap) védelme, ezért a Kibocsátónak a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nem teljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

3.2.8. Aukciós eljárás kockázata

Az aukciós eljárás szabályaiból adódóan az aukción csak a Kibocsátó által – árfolyamelvárása alapján, a benyújtott ajánlatok ismeretében – elfogadhatóként meghatározott legalacsonyabb árfolyamon, illetve az ezen árfolyam felett benyújtott ajánlatok kerülhetnek elfogadásra. Így nincs biztosíték arra, hogy az aukciós eljárásra benyújtott ajánlatok teljes mértékben elfogadásra kerüljenek.

3.2.9. Tranzakciós költségek

A Kötvények vásárlása vagy eladása esetén a Kötvények jelenlegi árával kapcsolatban különféle járulékos költségek merülhetnek fel (beleértve a tranzakciós díjakat és jutalékokat). Ezek a járulékos költségek jelentősen csökkenthetik vagy akár kizárhatják a Kötvények nyereségességét. Továbbá az ilyen, a Kötvények megvásárlásához közvetlenül kapcsolódó költségeken túl a Kötvénytulajdonosoknak figyelembe kell venniük a monitoring költségeket (például a felügyeleti díjakat) is. A Kötvényekbe történő befektetés előtt a leendő

befektetőknek tájékozódniuk kell a vásárlás során felmerülő minden további költségről, a Kötvények letéti őrzéséről vagy eladásáról.

3.2.10. A Kötvények nem biztosítottak

A Kötvénnyel kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvények eszközökkel nem fedezettek. Amennyiben a Kibocsátó nem tudja teljesíteni a Kötvény alapján fennálló kamat-, illetve tőketörlesztési kötelezettségeit a befektető egészben vagy részben elveszítheti a befektetése értékét.

3.2.11. A Kötvények hitelminősítési kockázata

A hitelminősítések nem tükrözik a struktúra és a piaci kockázatok potenciális hatásait és más olyan tényezőket, amelyek befolyásolhatják a Kötvények likviditását vagy piaci értékét. A hitelminősítés nem ajánlás értékpapírok vásárlására, eladására, vagy tartására. A hitelminősítő intézet bármikor felülvizsgálhatja, felfüggesztheti vagy visszavonhatja a minősítést. Hátrányosan befolyásolhatja a Kötvények likviditását és piaci értékét, ha a Kibocsátó már nem tart fenn hitelminősítést, vagy ha valamely hitelminősítő intézet visszavonja, felfüggeszti vagy csökkenti a Kibocsátó vagy a Kötvények hitelminősítését, vagy ha ilyen visszavonás, felfüggesztés, vagy leminősítés várható (vagy bármely hitelminősítő intézet a Kibocsátó vagy a Kötvények hitelminősítését a „hitelfigyelő” státuszra helyezi a leminősítés, felfüggesztés vagy visszavonás mérlegelésekor).

3.2.12. Aukció időpontjának változása

A Kibocsátó a jelen Információs Összeállításban bemutatott kötvénykibocsátásával összefüggésben kérvényezte a Scope Ratings GmbH-nál hitelminősítés elvégzését mind a Kibocsátóra mind a kibocsátandó 2031/A Kötvényekre tekintettel, amely hitelminősítés jelen Információs Összeállítás tervezetekor nem áll rendelkezésre.

Az NKP Terméktájékoztató előírása alapján az MNB az NKP keretében csak olyan forgalomképes vállalati kötvényt vásárol, amely megfelel annak a követelménynek, hogy legalább B+ vagy annak megfelelő hitelminősítéssel rendelkezik egy, az Európai Értékpapírpiaci hatóság (ESMA) által nyilvántartásba vett, felügyelt és az MNB által a jegybanki fedezetértékelés körében elfogadott hitelminősítőtől. Ilyen hitelminősítő a Scope Ratings GmbH.

A fentiek következményeként bár a Kibocsátó 2021. június 29. napján tervezi a Kötvényeket értékesíteni aukció keretében az MNB és a meghívott befektetők részére, amennyiben az aukció napját megelőző második munkanapon nem rendelkezik közzétett és aktuális NKP Terméktájékoztató szerinti megfelelő hitelminősítéssel a Scope Ratings GmbH-től, úgy az aukcióra nem kerül sor, az elhalasztásra kerül.

3.2.13. Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció megíúsulása

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvény legkésőbb a forgalomba hozatal lezárását követő 90 (kilencven) napon belül regisztrációra kerül a BÉT által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe. A Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját célzó kérelmet a BÉT bírálja el, így a regisztrációról szóló döntést a BÉT hozza meg. A BÉT jogosult a regisztráció iránti kérelmet elutasítani, illetve a Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját törölni, amely a Kibocsátó kötelezettségvállalásának megíúsulását eredményezheti.

3.2.14. Kötelezettségvállalások megsértése

Amennyiben a Kibocsátó megsérti a Kötvényekhez kapcsolódó kötelezettségvállalásait, úgy akár sor kerülhet a Kötvények idő előtti visszaváltásának kötelezettségére, amely esetben

nincs biztosíték arra, hogy a visszaváltáshoz szükséges pénzeszköz rendelkezésre áll a Kibocsátónál.

3.3. A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása

A Kibocsátó Igazgatósága tudomással bír a fenti kockázatokról, a fent meghatározott kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri és szükség szerint a nemzetközi szabványoknak megfelelő és a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz.

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása a Kibocsátó Igazgatóságának feladata. Elsődleges cél a kockázatok időben minél hamarabb történő feltárása és azok hatékony és gyors kezelése. A kockázatkezelés hatékony és gyors megvalósítása érdekében, a Kibocsátó rendszeres vezetői értekezleteket tart, amelyek során nem csak feltárásra és értékelésre kerülnek a Kibocsátó eredményességére ható lehetséges kockázatok, hanem vezetői döntés születik azok kezelési mechanizmusaira vonatkozóan is.

A kockázatkezelés többszintű rendszerben történik. Az Igazgatóság által meghatározott folyamatok és elfogadott belső szabályok végrehajtását az Igazgatóság elnöke felügyeli és gondoskodik arról, hogy a szervezeti egységek megismerjék és folyamatosan betartsák ezeket és erről rendszeresen beszámoljanak részére.

4. A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

4.1. Céginformációk a Kibocsátóról

A Kibocsátó neve:	SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Kibocsátó cégbejegyzésének helye:	Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
A Kibocsátó cégjegyzékszám:	01-10-140036
A Kibocsátó székhelye:	1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.
A Kibocsátó cégbejegyzésének időpontja:	2018. december 31.
A Kibocsátó tevékenységének időtartama:	Határozatlan
A Kibocsátó jogi formája:	Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Kibocsátó működésére irányadó jog:	Magyar jog
A Kibocsátó telefonos elérhetősége:	+36 1 55 66 555
A Kibocsátó 5%-ot meghaladó tényleges tulajdonosa(i):	

37,24 %-ban a GOPD Nyrt.

10,46 %-ban a Copa Carpa Kft.

10,46 %-ban a MEQHLYN Kft.

10,25 %-ban a Gropell Invest Zrt.

Piukovics András és Piukovics Gábor, a Kibocsátó igazgatóságának tagjai, továbbá testvéreik Piukovics Domonkos és Piukovics István a GOPD Nyrt.-n és a Copa Carpa Kft.-n keresztül egyenként 9,51% közvetett részesedéssel rendelkeznek.

A Kibocsátóban jelenleg fennálló közkielégés 31,59 %.

A Kibocsátó 5%-nál nagyobb tulajdoni részesedéssel bíró részvényesei a tulajdoni arányaiktól eltérő szavazati jogokkal nem rendelkeznek.

4.2. Cégstruktúra, szervezeti felépítés

4.2.1. A vállalatcsoport és a jelentős leányvállalatok bemutatása

A Kibocsátó jelenleg is nyolc társaságnak a tulajdonosa, amely társaságok mindegyike SZIP-ként került nyilvántartásba vételre.

(i) Alhambra 36 Invest Kft.

Az Alhambra 36 Invest Kft. 2019. október 4-én került bejegyzésre, egyedüli tulajdonosa a Kibocsátó.

Az Alhambra 36 Invest Kft. alapításkor 5.000.000 forint jegyzett tőkével jött létre. A társaság alapítója a társaság jegyzett tőkéjét 2019. október 24-én 205.000.000, forintra emelte akként, hogy az Alhambra 36 Invest Kft. 5.000.000 forintos, kizárólag pénzbeli hozzájárulásból álló jegyzett tőkéjét 200.000.000 forint pénzbeli hozzájárulással 205.000.000 forintra emelte tőketartalékba pedig 1.600.000.000 forintot fizetett be. A tőkeemelés és a tőketartalék teljes összege arra szolgált, hogy a SZIP ingatlanokat vásároljon a Kibocsátótól.

(ii) Bryce 42 Invest Kft.

A Bryce 42 Invest Kft. 2019. október 7-én került bejegyzésre, egyedüli tulajdonosa a Kibocsátó.

A Bryce 42 Invest Kft. alapításkor 5.000.000 forint jegyzett tőkével jött létre. A társaság alapítója a társaság jegyzett tőkéjét 2019. október 24-én 205.000.000 forintra emelte akként, hogy a Bryce 42 Invest Kft. 5.000.000 forintos, kizárólag pénzbeli hozzájárulásból álló jegyzett tőkéjét 200.000.000 forint pénzbeli hozzájárulással 205.000.000 forintra emelte tőketartalékba pedig 1.400.000.000 forintot fizetett be. A tőkeemelés és a tőketartalék teljes összege arra szolgált, hogy a SZIP ingatlanokat vásároljon a Kibocsátótól.

(iii) Pasadena 53 Invest Kft.

A Pasadena 53 Invest Kft. 2019. október 7-én került bejegyzésre, egyedüli tulajdonosa a Kibocsátó.

A Pasadena 53 Invest Kft. alapításkor 5.000.000 forint jegyzett tőkével jött létre. A társaság alapítója a társaság jegyzett tőkéjét 2019. október 24-én 205.000.000 forintra emelte akként, hogy a Pasadena 53 Invest Kft. 5.000.000 forintos, kizárólag pénzbeli hozzájárulásból álló jegyzett tőkéjét 200.000.000 forint pénzbeli hozzájárulással 205.000.000 forintra emelte, tőketartalékba pedig 2.000.000.000 forintot fizetett be. A tőkeemelés és a tőketartalék teljes összege arra szolgált, hogy a SZIP ingatlanokat vásároljon a Kibocsátótól.

(iv) Sedona 38 Invest Kft.

A Sedona 38 Invest Kft. 2019. október 7-én került bejegyzésre, egyedüli tulajdonosa a Kibocsátó.

A Sedona 38 Invest Kft. alapításkor 5.000.000 forint jegyzett tőkével jött létre. A társaság alapítója a társaság jegyzett tőkéjét 2019. október 24-én 205.000.000 forintra emelte akként, hogy a Sedona 38 Invest Kft. 5.000.000 forintos, kizárólag pénzbeli hozzájárulásból álló jegyzett tőkéjét 200.000.000 forint pénzbeli hozzájárulással 205.000.000 forintra emelte,

tőketartalékba pedig 1.400.000.000 forintot fizetett be. A tőkeemelés és a tőketartalék teljes összege arra szolgált, hogy a SZIP ingatlanokat vásároljon a Kibocsátótól.

(v) Sevilla 47 Invest Kft.

A Sevilla 47 Invest Kft. 2019. október 7-én került bejegyzésre, egyedüli tulajdonosa a Kibocsátó.

A Sevilla 47 Invest Kft. alapításkor 5.000.000 forint jegyzett tőkével jött létre. A társaság alapítója a társaság jegyzett tőkéjét 2019. október 24-én 205.000.000 forintra emelte akként, hogy a Sevilla 47 Invest Kft. 5.000.000 forintos, kizárólag pénzbeli hozzájárulásból álló jegyzett tőkéjét 200.000.000 forint pénzbeli hozzájárulással 205.000.000 forintra emelte, tőketartalékba pedig 1.600.000.000 forintot fizetett be. A tőkeemelés és a tőketartalék teljes összege arra szolgált, hogy a SZIP ingatlanokat vásároljon a Kibocsátótól.

(vi) Dessewffy Investment Kft.

A Dessewffy Investment Kft. 2015. április 3-án került bejegyzésre, egyedüli tulajdonosa a Kibocsátó. 2020. december 16-ai hatállyal SZIP-ként került nyilvántartásba vételre. A Dessewffy Investment Kft. jelentős üzlet- és irodahelység portfólióval rendelkezik, így a Kibocsátó céljai között szerepel ezen ingatlanok bérbeadása a közvetlen tulajdonos Dessewffy Investment Kft.-n keresztül.

(vii) Filemon Invest Kft.

A Filemon Invest Kft. 2021. január 25-én került bejegyzésre, egyedüli tulajdonosa a Kibocsátó. A Filemon Invest Kft. létrehozásának célja a Paskal Rose II projekt fejlesztéséhez szükséges ingatlan megvásárlása a Kibocsátótól. SZIP-ként való nyilvántartásba vételére sor került a NAV-nál.

(viii) Catanum Invest Kft.

A Catanum Invest Kft. 2021. január 25-én került bejegyzésre, egyedüli tulajdonosa a Kibocsátó. A Catanum Invest Kft. létrehozásának célja a Budapest XIII. kerületében 4000 m² körüli fejlesztési ingatlan megvásárlása a Kibocsátótól. SZIP-ként való nyilvántartásba vételére sor került a NAV-nál.

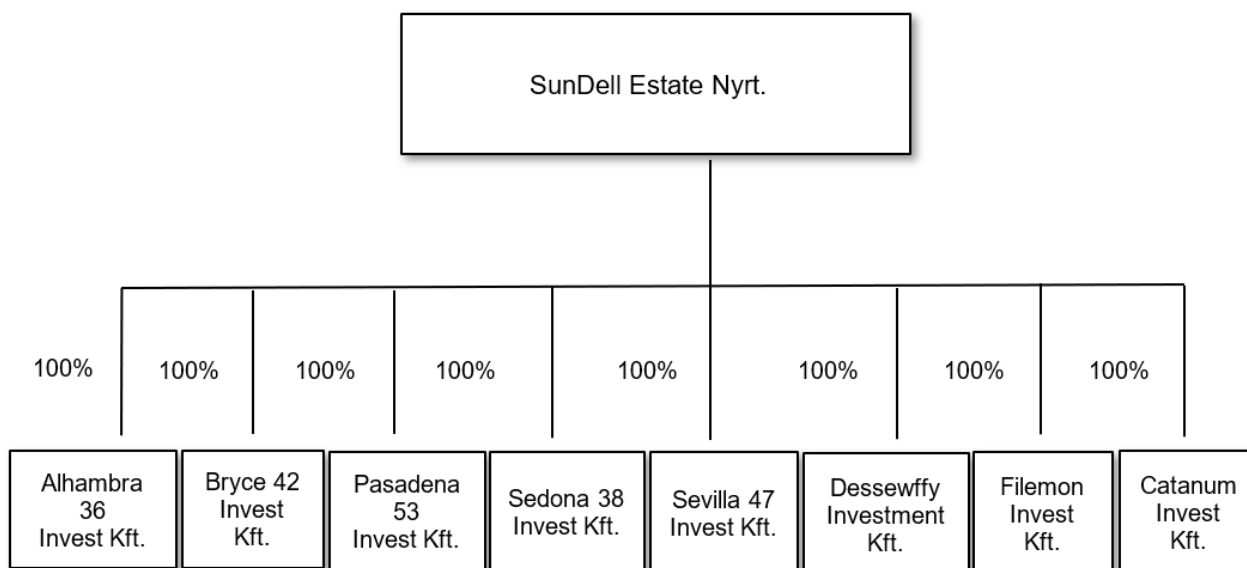
4.2.2. A Kibocsátó jelentős leányvállalatainak, részesedéseinek rövid bemutatása

A Kibocsátó az alábbi társaságokban rendelkezik közvetlen tulajdonosi részesedéssel:

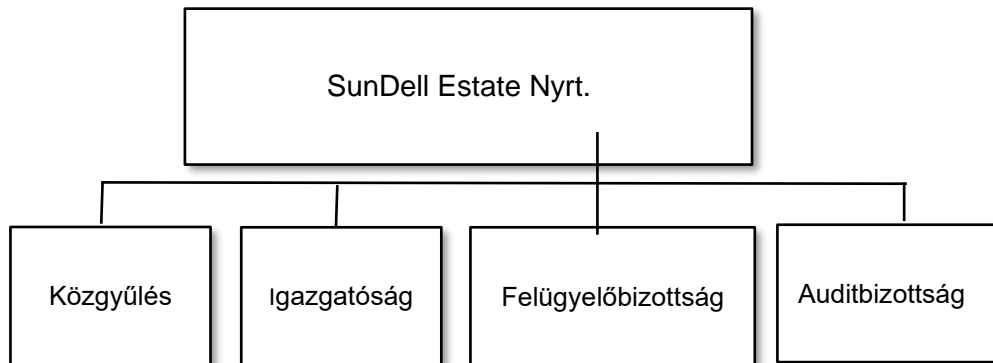
A Kibocsátó leányvállalatai			
Név	Fő üzleti tevékenység	Közvetett és Közvetlen részesedés	A Kibocsátó részesedése
Alhambra 36 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Közvetlen	100 %
Bryce 42 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Közvetlen	100 %
Pasadena 53 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Közvetlen	100 %

A Kibocsátó leányvállalatai			
Név	Fő üzleti tevékenység	Közvetett és Közvetlen részesedés	A Kibocsátó részesedése
Sedona 38 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Közvetlen	100 %
Sevilla 47 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Közvetlen	100 %
Dessewffy Investment Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	Közvetlen	100 %
Filemon Invest Kft.	Épületépítési projekt szervezése	Közvetlen	100 %
Catanum Invest Kft.	Épületépítési projekt szervezése	Közvetlen	100 %

4.2.3. Szervezeti ábrák



Társasági szervezeti ábra



Társaság döntéshozó és ellenőrző szerveinek ábrája

4.3. Alkalmazottak

A Kibocsátó a 2020. naptári évben egy fő alkalmazottat foglalkoztatott.

5. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA

5.1. A Kibocsátó működése

A Kibocsátó fő tevékenysége építési beruházások megvalósítása, lakóépületek építtetése, értékesítése, valamint bérbeadása.

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

5.2. A Kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése

5.2.1. Épületek terveztetése

Az építési projektek során a Kibocsátó bíz meg harmadik feleket az épületek tervezésével és a hatósági engedélyezési dokumentáció elkészítésével, a hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóságok a Kibocsátónak mint engedélyesnek adják meg a vonatkozó építési engedélyeket. A tervezési feladatok elvégzésére a Kibocsátó minden projekt tekintetében más-más tervező vállalkozást bízott meg.

5.2.2. Épületek építtetése

Az építési projektek kivitelezésére a Kibocsátó köti meg a szükséges építési vállalkozási szerződéseket – a Kibocsátó valamennyi beruházását a DakotaÉpítő Kft.-vel valósítja meg, amely bár adójogilag nem kapcsolt vállalkozás, de tulajdonosi struktúrája átfedésben van a Kibocsátóéval. Az építési vállalkozási szerződések jellemzően 2-3 éves építési időszakra jönnek létre, a vállalkozási díjat a felek előre rögzítik. Jellemző azonban, hogy az építési vállalkozási szerződéseket tervmódosítások miatti pótmunkák miatt módosítják, mind a vállalkozási díj, mind a tervezett műszaki átadás véghatárideje tekintetében.

5.2.3. Lakások értékesítése

A Kibocsátó jellemzően még az épületek műszaki átadása (azaz, a vállalkozó által 100% készültségi fokra történő elkészítés és a Kibocsátó részére teljesítettként történő átadás) előtt értékesíti az épületekben kialakítandó lakásokat. Ezeket az ingatlan adásvételi szerződéseket

a Kibocsátó jellemzően úgy köti meg, hogy a lakások birtokbaadását meghatározott időpontra vállalja, amelynek elmulasztása kötbérfizetési kötelezettséggel jár.

A Kibocsátó az ingatlanok értékesítésére ingatlan közvetítő vállalkozásokat bíz meg.

5.2.4. Bérbeadói tevékenység

A Kibocsátó a Paskal Gardenben (ld. alább) 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 Kibocsátó a Budapest, VI., Vörösmarty utca 77. alatt található ingatlant hotel üzemeltetőnek adja bérbe, míg a Budapest, VI., Dessewffy utca 18-20. alatti ingatlant iroda- és üzlethelyiségüzemeltetési vállalkozásnak adja bérbe.

5.2.5. A Kibocsátó projektjei

Az építési beruházásokat az alábbi táblázat foglalja össze:

Projekt neve	Építető (jogelőd/leányvállalat)	Lokáció	Lakások száma	Könyv szerinti érték (2020.12.31.)	Készültségi szint 2020.12.31.
Paskal Garden	F.Lloyd Ingatlan Zrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János utca (37373/22. hrsz.)	455	15.292 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 60% felett
Paskal Rose I.	GreenVillage Zrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 és 31373/20. hrsz.)	152	4.922 millió Forint	Az épület műszaki készültsége 100%
Nerium Park	Nerium Park Zrt.	Budapest, XIII. kerület, Petneházy u. (26276/1. hrsz.)	186	83 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Levendula Lakópark	GreenVillage Zrt.	Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u. (30005/9. hrsz.)	198	21 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Paskal Rose II.	Filemon Invest Kft.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 hrsz.)	141	1.234 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. Hamarosan indul.
Tervezett projekt	Catanum Invest Kft.	Budapest XIII. kerület	161	764 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. Hamarosan indul.

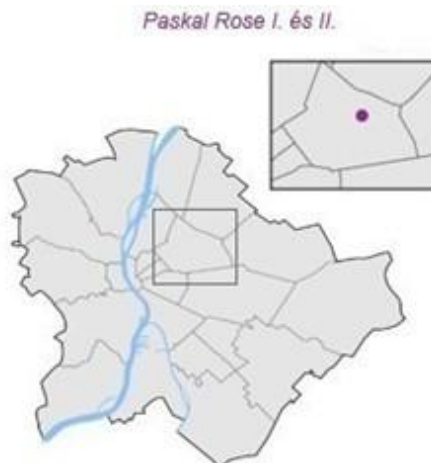
5.2.5.1. Paskal Garden



1. sz. ábra: Paskal Garden elhelyezkedése

A Kibocsátó jogelődje, a F.Lloyd Ingatlan Zrt. által megindított, folyamatban lévő beruházása, a Paskal Garden a Budapest XIV. kerületében található Bartl János utcában helyezkedik el Rákospatak mellett. Ez a Kibocsátó 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. december 31-ig a Kibocsátó összesen 308 lakásra kötött adásvételi szerződést. A Kibocsátó 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.

5.2.5.2. Paskal Rose (I. és II. ütem)



2. sz. ábra: Paskal Rose elhelyezkedése

A Kibocsátó jogelődjének, a GreenVillage Kft.-nek célja társasház felépítése volt két épületcsoportban a Paskal Rose elnevezésű lakóparkban.

A GreenVillage Kft. 2016. szeptember 30-án három telket vásárolt Budapest XIV. kerület Bartl János u. 5.-Szugló u. 125/E (hrsz: 31373/18, tervezett Paskal Rose II beruházás), Bartl János u. 3.-Szugló u. 125/F (hrsz: 31373/19), Bartl János u. 3.-Szugló u. 125/G (hrsz: 31373/20.) alatt. Ezt követően 2018. szeptemberében telekegyesítés következtében a 31373/19 hrsz. alatt nyilvántartott telek megszűnt, és a 31373/20 hrsz. alatt került nyilvántartásba vételre.

A Paskal Rose I lakópark elkészült, Budapest XIV. kerületében, a Bartl János utca 1-3, valamint a Szugló utca 125/F-G számok alatt található, a Paskál Gyógy- és Strandfürdő és a Rákospatak patak közelében. Az ingatlan 152 lakásból, 14 kereskedelmi egységből, 33 tárolóból, valamint 2 teremgarázból áll. Az épület 2020. december 10-én elérte a 100%-os készültségi fokot, az összes lakás értékesítésre került.

Paskal Rose II.: 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. A Kibocsátó 2021. február 22. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződéssel értékesítette az ingatlant leányvállalata, a Filemon Invest Kft. részére.

5.2.5.3. Nerium Park



3. sz. ábra: Nerium Park elhelyezkedése

A Nerium Park Budapest XIII. kerületében, a Petneházy utca és az Üteg utca sarkán helyezkedik el, amelynek műszaki átadás-átvétele 2019. augusztusában zárult le. Az elkészült épület 2020 januárban megkapta a jogerős használatbavételi engedélyt. A lakóépület 186 lakásból, 5 üzletből, 46 tárolóból és 2 teremgarázból áll. Az épület szinte teljes egészében értékesítésre került.

5.2.5.4. Levendula Lakópark



4. sz. ábra: Levendula Lakópark elhelyezkedése

A GreenVillage Kft. 2015. szeptember 21-én telket vásárolt a Dorozsmai u. 203-209. sz. alatt (hrsz: 30005/9) a Levendula Lakópark felépítése céljából, a Schweidel Investment Kft.-től. A Levendula Lakóparkot a Kibocsátó jogelődje a Schweidel Investment Kft.-vel közösen építtette

Budapest XIV. kerületében, a Miskolci utca és a Dorozsmai utca sarkán. Az ingatlan első üteme összesen 195 lakásból áll, amelyből 88 lakást a Kibocsátó jogelődje, a GreenVillage Kft. építtetett. Az épület műszaki átadás-átvételére 2017. január 24. napján került sor. A Kibocsátó valamennyi, azaz összesen 88 lakást értékesített, a tulajdonában néhány tároló és garázs beálló maradt, amelyeket még értékesíteni kíván a Kibocsátó.

5.2.5.5. Egyéb ingatlanok

A 27987/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XIII. kerület Hun utca 4/B. szám alatt található ingatlan jelenleg beépítetlen telek, amelyet 2021. február 22-én a Kibocsátó értékesített leányvállalata a Catanum Invest Kft., mint vevő részére. A Kibocsátó középtávú tervei között szerepel e telken is a lakóparki építési beruházást megvalósítani, amelyre tekintettel már jogerős építési engedéllyel is rendelkezik. A Kibocsátó az újonnan épülő ingatlanokat elsősorban eladásra szánja.

5.3. A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a Kibocsátó versenyhelyzete

5.3.1. A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása

A Kibocsátó tevékenysége három piacot érint, a fővárosi lakóingatlan vásárlási piacot, a lakóingatlan bérbeadási piacot és a szálláshely szolgáltatási piacot.

5.3.1.1. Lakóingatlan vásárlási piac

A lakáspiaci forgalom 2019-ben kezdődő visszaesése 2020-ban is folytatódott, az éves forgalom 13%-kal elmaradt a megelőző évitől a Központi Statisztikai Hivatal („KSH”) adatai szerint. A 2020. évi lakáspiaci visszaesés azonban elsősorban a használt lakásokat érintette, az új lakások piacán nem mutatható ki számottevő változás az előző évhez viszonyítva.

A COVID-19 járvány 2020 II. negyedévére eső időszakában főként a városokban esett vissza az eladott lakások száma: Budapesten 44, a megyeszékhelyeken 32, a kisebb városokban 30, míg a községekben 16%-kal mérséklődött a megelőző negyedévhez képest. A fővárosban és a megyeszékhelyeken az első hullámot követően a III. negyedévben némiképp élénkült a piac (az előző negyedévhez viszonyítva 19, illetve 6%-kal). A kisebb városokban és a községekben azonban az év hátralévő részében is kevesebb adásvétel keletkezett.

A piaci átrendeződés háttérében több, a lakáspiacot érintő intézkedés hatása is érzékelhető. A nagyvárosok lakáspiaci forgalmának visszaesésében szerepet játszott a 2019 júniusában megjelent Magyar Állampapír Plusz, míg a községek lakáspiacának élénkülése a Családi Otthonteremtési Támogatások kiszélesítésével hozható összefüggésbe: 2019. július 1-jétől bevezették a falusi CSOK-ot, az egyéb CSOK és hitel pedig használt lakások vásárlására is elérhetővé vált.

Az új lakások aránya a lakáspiacon 2016 óta fokozatosan emelkedett, 2019-ben elérte a 7,1%-ot. 2020-ban az eddig ismert adásvételek 5,5%-a vonatkozott új építésű lakásra.

Év, negyedév	Összes eladott lakás	Ebből:		Értékesítési céllal épült új lakás
		használt lakás	új lakás	
2007	191,2	N/A	N/A	17,9
2008	154,1	140,0	14,1	17,4
2009	91,1	82,9	8,3	16,9
2010	90,3	85,5	4,8	10,7
2011	87,7	83,9	3,9	4,8
2012	86,0	83,3	2,6	3,5
2013	88,7	86,4	2,3	3,2
2014	113,8	110,5	3,3	3,4
2015	134,1	130,7	3,4	3,1
2016	146,3	141,4	4,9	5,2
2017	153,8	147,7	6,1	7,3
2018	163,7	154,6	9,1	9,5
2019	157,0	145,8	11,2	12,1
2020 (előzetes adatok)	112,7	106,5	6,2	15,0

5. sz. ábra: Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma (ezer darab)

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal

5.3.1.1.1. Az éves lakásárindexek 2019-ig tartó lendületes emelkedése 2020-ban lelassult

A használt lakások éves, tiszta árindexe 2020-ban is tovább emelkedett, azonban a drágulás üteme jelentősen lassult. A 2015. évi bázison számított index az év ellentétes irányú lakáspiaci mozgásainak eredőjeként 3,4%-kal nőtt az előző évhez képest.

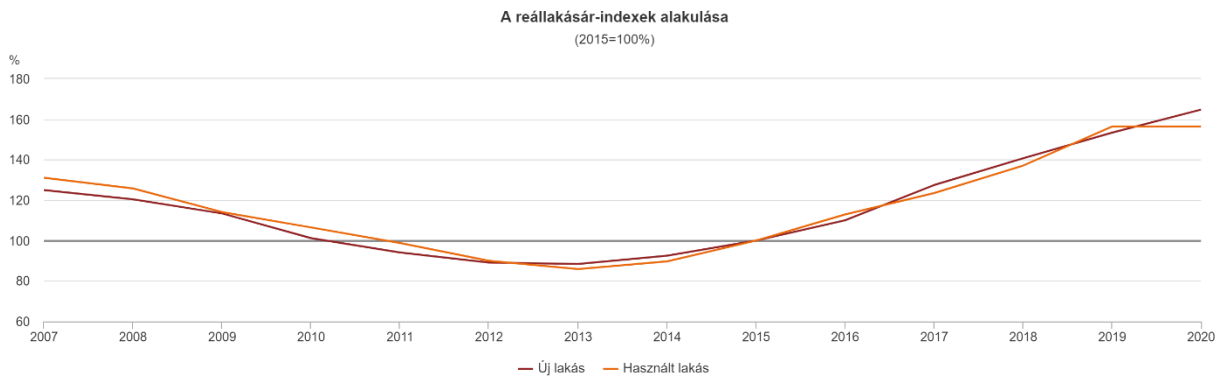
Az új lakások körében a 2020. évi tranzakciók árszintje a KSH-hoz beérkezett adatok szerint 11%-kal meghaladta a 2019. évit.

Év, negyedév	Új lakások			Használt lakások		
	összetétel hatása	tiszta árváltozása	teljes árváltozása	összetétel hatása	tiszta árváltozása	teljes árváltozása
Előző év=100,0						
2016	97,4	110,5	107,6	92,9	113,3	105,3
2017	98,0	118,6	116,3	97,2	111,9	108,7
2018	106,5	113,4	120,8	97,6	114,2	111,5
2019	98,3	112,7	110,8	95,4	117,9	112,5
2020 (előzetes)	99,3	111,0	110,2	95,0	103,4	98,2
2015=100,0						
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	97,4	110,5	107,6	92,9	113,3	105,3
2017	95,5	131,1	125,1	90,3	126,9	114,5
2018	101,7	148,7	151,1	88,1	144,9	127,7
2019	100,0	167,6	167,5	84,1	170,8	143,6
2020 (előzetes)	99,2	186,1	184,7	79,8	176,6	141,0

6. sz. ábra: Az éves árváltozás alakulása és tényezői

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal

Az új lakások – fogyasztóiár-index figyelembevételével számított – éves reálárindexe számottevő emelkedést (7,4%), míg a használtaké stagnálást jelez a KSH adatok szerint.



5.3.1.1.2. Az új és a használt lakások tiszta árindexe távolodott egymástól

A 2020. I. negyedévi emelkedés után a járvány tavaszi időszakában 3,3%-kal csökkentek a használtlakás-árak, majd a III. negyedévben újra nőttek 3,7%-kal az előző negyedévhez képest. A járvány IV. negyedévben bekövetkező második hullámában ismét mérséklődtek az árak, de ennek mértéke az eddig ismert adatok szerint enyhébb volt (1,7%), mint az első hullám idején. A váltakozó irányú elmozdulások hatására a IV. negyedévi használtlakás-árak 2,0%-kal haladták meg a megelőző év azonos időszaki szintet. Hasonlóan alacsony éves árnövekedésre 2020 II. negyedévtől eltekintve 2015 óta nem volt példa.

A 2015. évi bázishoz viszonyított index értéke 2020 IV. negyedévében 176%-ot tett ki.

Az új lakások piacán a 2020. I. negyedévi kiugró, 8,1%-os áremelkedés után az év során lassult a növekedés, de a járványhullámok idején sem csökkentek az árak.

2020-at megelőzően az új és a használt lakások 2015. évi bázison számolt árváltozása együtt mozgott, viszont 2020 folyamán ez megváltozott: az új lakások árszintje tovább emelkedett (a IV. negyedévben a 2015. évi átlag 188%-ára), míg a használtaké megtorpant, egy szűk sávban ingadozott.

5.3.1.1.3. Az új lakások piacán folytatódott az áremelkedés

2020-ban 15 ezer lakás épült értékesítési céllal, közel negyedével több, mint egy évvel korábban. Bár 2020-tól újra 27% lett a lakásáfa, ebben az időszakban az értékesítések számottevő része még az 5%-os kedvezményes áfa igénybevitelével történt, ami hozzájárult a lakásépítés lendületének fenntartásához. Ugyanakkor több tényező is rontotta a felépült lakások értékesítési lehetőségeit, ilyen volt:

- az alternatív befektetési lehetőséget jelentő Magyar Állampapír Plusz megjelenése,
- a kivárás az új otthonteremtési programok miatt,
- a járvány két hulláma,
- továbbá az elhúzódó adminisztratív eljárások.

Az újlakás-tranzakciók száma Budapesten harmadával nőtt, ugyanakkor minden más településkategóriában csökkent.

A KSH adatai alapján Budapesten egy új lakás átlagosan 42,5 millió forintba, 1 négyzetméter 775 ezer forintba került, mindkét érték 13%-kal haladta meg a 2019. év átlagát. A legtöbb új lakást értékesítő XIII. kerületben 740 ezer, az ezt követő XI. kerületben 873 ezer forint volt a lakások fajlagos ára. A 2020-ban átadott új lakások árát nagyrészt több hónappal, esetleg

évvel korábban létrejött szerződésekből szabták meg, emiatt a KSH által közzétett újlakás-piaci árszínvonal elmarad az adott időszakra jellemző kínálati árkétől, és csak a ténylegesen átadott lakások áralakulásáról ad tájékoztatást.

5.3.1.2. Lakóingatlan bérbeadási piac

A koronavírus-járvány hatására csökkenő külföldi turizmus következtében jelentősen bővült az bérbeadó ingatlanok kínálata Budapesten, elsősorban a város belső kerületeiben, ahol a külföldi turisták körében korábban népszerű, jellemzően rövid távra kiadott lakások találhatók. A Magyar Nemzeti Bank 2021. májusi lakáspiaci jelentése alapján Budapesten 2020. október végén tetőzött a kínálat – több mint 16 ezer kiadásra kínált lakással –, de 2021. március végén is mintegy 13 ezer kiadó ingatlan volt a bérleti-piacon, ami közel 31 %-os bővülést jelent az előző év azonos időszakához képest. A kínálat a legnagyobb mértékben a pesti belső kerületekben bővült, itt a 33 %-ot is meghaladta a hosszabb távú bérletre kínált lakások számának emelkedése ugyanebben az időszakban.

A növekvő kínálat következtében a fővárosi belső kerületekben csökkentek az albérletárak a legnagyobb mértékben. A kínálat bővülésével párhuzamosan érdemben csökkentek az átlagos bérleti díjak Budapesten. A KSH-ingatlan.com lakbérindexe alapján 2021. márciusban, a fővárosban 7,3 %-kal csökkentek a bérleti díjak éves összehasonlításban. Ugyanakkor a pandémia előtti árszintekhez viszonyított változást vizsgálva, jelentősebb ármérséklődést tapasztalunk: Budapesten 13,3 %-kal voltak alacsonyabbak a lakbérek 2021. márciusban, mint 2020. februárban. Budapest valamennyi kerületcsoportjában kétszámjegyű mérséklődés történt a bérleti díjakban 2020. februárhoz képest, azonban a legnagyobb mértékű, mintegy 17,1 %-os bérletdíj-csökkenés a pesti belső kerületekben volt mérhető.

Ugyanakkor azt is látni kell, hogy a lakbérek 2020 augusztusától történő folyamatos csökkenése 2021 februárjában megállt, azóta pedig növekedés figyelhető meg. A KSH adatai alapján 2021 áprilisában az előző hónaphoz képest országosan és Budapesten egyaránt 1,3%-kal emelkedtek az árak, de az előző év azonos időszakának szintje alatt maradtak még.

A Kibocsátó értékelése alapján ugyanakkor a Budapest belvárosában található ingatlanok továbbra is túlárazottak, míg a külvárosi kerületek kieső, távoli voltak miatt nem elég versenyképesek a bérbeadáson realizálható bevételek szempontjából. Következésképpen a Kibocsátó úgy ítéli meg, hogy az e két terület közötti, ún. köztes gyűrű területek – különösképpen Pesten – a legértékesebbek bérbe adhatóság (bérleti díj/beruházás) szempontjából.

5.3.1.3. Szálláshely szolgáltatási piac

A budapesti szálláshely szolgáltatási piac forgalmában általánosságban ingadozás figyelhető meg, mely következtében vannak olyan időszakok, amikor magas a kereslet (turizmus szempontjából kedvelt nyári időszak), míg más időszakokban az kifejezetten alacsony (kevésbé népszerű téli időszak). A COVID-19 világvárvány kezdetéig a szállodapiac keresleti oldalán (a vendégek körében) folyamatosan növekvő kereslet volt megfigyelhető különös tekintettel a belvárosi területek jelentős látogatottságára. A jelen Információs Összeállítás lezárásakor a turizmusra is érdemben kiható vírushelyzetre tekintettel hatályba lépett korlátozások miatt a szálláshely szolgáltatási piac működése jelentősen korlátozott, ugyanakkor a világvárvány enyhülését és a vonatkozó korlátozások feloldását követően a turizmus volumenének gyors emelkedése várható.

5.3.2.A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat földrajzi bontásban

A Kibocsátó fő tevékenységét Magyarországon, Budapest közigazgatási határain belül végzi.

5.3.3.A Kibocsátó versenyhelyzete

5.3.3.1. Versenytársak

A Kibocsátó versenytársai olyan ingatlanfejlesztők mint pl. a Cordia, a Metrodom, a Biggeorge Property, a Siskin és az OTP Ingatlan. A Kibocsátó egyes piacain tehát számos, jelentős piaci részesedéssel és tapasztalattal, továbbá jelentős kapacitásokkal és pénzügyi erővel rendelkező társaság versenyez egymással, valamint új piaci szereplők is versenybe szállhatnak a jövőben. A Kibocsátó piaci részesedése a 2015 - 2019. évek között mért budapesti újlakás piaci értékesítések alapján körülbelül 2,2 % volt.

5.3.3.2. Kibocsátó versenyhelyzetét befolyásoló tényezők

A Kibocsátó saját megítélése és piacismerete alapján úgy látja, hogy versenytársaival szemben piaci helyzetére három fő faktor bír hatással: a lokáció, az alvállalkozói kör és a fenntarthatósági kritériumok figyelembe vétele.

5.3.3.2.1. Lokáció

A Kibocsátó saját megítélése szerint projektjei előnyös lokációban valósulnak meg. A Paskál Fürdő és a Rákos-patak környéke egy „új” központot jelent az ingatlanpiacon, ami egy fizetőképes réteg nagyszámú beköltözése esetén hozzájárul a kerület előnyös fejlődéséhez. A terület számos előnnyel rendelkezik, ideértve elsősorban a kiváló közlekedési lehetőségeket (Kelet-Magyarország felé jó a közlekedés tekintettel az M3 autópálya közelségére, ugyanakkor tömegközlekedéssel a belváros is könnyedén megközelíthető).

5.3.3.2.2. Stabil alvállalkozói kör

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

5.3.3.2.3. Fenntarthatóság

A Kibocsátó elkötelezett amellett, hogy ingatlanfejlesztéseit úgy valósítsa meg, hogy azok minél inkább szolgáljanak fenntarthatósági célokat és csökkentsék a klímaváltozást okozó negatív hatásokat. Energiahatékony, megújuló energiát használó, elektromos töltőállomásokkal ellátott, zöld felülettel körülvett épületeket kíván építeni, amelyek több ponton is hozzájárulnak az ENSZ Fenntartható Fejlődési Céljaihoz. A BREEAM és LEED standardok szerinti legmagasabb minősítésű épületeket, 2026-tól pedig legalább AA energiabesorolású épületeket fog építtetni.

5.4. Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása

A Kibocsátó végső tulajdonosainak érdekeltségi körébe tartozó, két stratégiai alvállalkozó partnere az építési tervezési tevékenységben résztvevő PhoenArchitekt Kft., valamint az építési kivitelezési munkálatokat ellátó DakotaÉpítő Kft., akik maguk is kiemelt figyelmet fordítanak arra, hogy alvállalkozóik megbízhatóan működjenek együtt velük a Kibocsátó projektjeinek megvalósításában.

5.4.1. PhoenArchitekt Kft.

A PhoenArchitekt Kft. 2015. év nyarán alakult azzal a céllal, hogy egy stabil háttérű befektetői csoportnak tervezzen lakó épületeket. Tervezéskor fő célja, hogy olyan lakásokat alkosson, amelyek a mindenkori vevői igényeket maximálisan kielégítik és emellett a beruházónak, valamint a kivitelezőnek az igényeit is figyelembe véve törekszik a leggazdaságosabb megvalósíthatóságra. A több száz lakásos lakóparkok mellett a tervezési portfóliójában

megtalálható műemléki szálloda épület rekonstrukció, kisebb társasházak, családi házak, valamint négy tantermes iskola bővítés egyaránt. A vállalkozás generál tervezéssel foglalkozik, melyben az építész szakágat mintegy 6-7 fő saját alkalmazottal végzi, az egyéb szakágakat – mint épületgépészet, épületvillamosság, tartószerkezet tervezés – alvállalkozók bevonásával oldja meg.

A PhoenArchitekt Kft. a Gaudetti Ingatlan Kft. és egy magánszemély, Kun Róbert (50 %-ot meghaladó részesedéssel rendelkező tag) tulajdonában álló gazdasági társaság. A társaság a Kibocsátó megbízásából a Paskal Garden tervezését látta el, amelynek keretén belül az építési engedélyhez szükséges tervdokumentáció teljes körű kivitelezését végezte el.

5.4.2. DakotaÉpítő Kft.

Az ingatlanfejlesztési gyakorlatnak megfelelően egy adott ingatlanfejlesztési projekttel jellemzően egy vállalkozást bízunk meg, mint fővállalkozót, amely a teljes folyamat megvalósításáért felel. A fővállalkozó feladata a szakági kivitelezőkkel történő közvetlen szerződéskötés, illetve az építkezés irányítása.

A DakotaÉpítő Kft. 2015. év júniusában került bejegyzésre, tulajdonosi körének közel 20 éves tapasztalata van lakóingatlan építésben. 2015 óta több mint 600 lakóingatlan építésénél működött közre generálkivitelezőként, jelenleg a XIV. kerületben összesen több mint 600 lakóingatlan építésében Pest belvárosában több kisebb projektfejlesztésben vesz részt. A DakotaÉpítő Kft. hosszú távú üzleti kapcsolatban áll több építőipari kivitelezéssel foglalkozó vállalattal. Az elmúlt évek tapasztalata alapján elmondható, hogy hatékony együttműködés akkor tudott kialakulni a fővállalkozó és a szakági kivitelezők között, ha hasonló volt a partnerek üzleti kultúrája, és kapacitás növekedésük harmonikusan illeszkedett a közös feladatok mértékéhez.

Fontos elem, hogy a DakotaÉpítő Kft. (megrendelés állományára tekintettel) folyamatosan el tudja látni feladattal a stabil, és összeszokott alvállalkozói, és beszállító körét.

Az építőiparban általános bizonytalansági tényezők (munkaerő és időszakos alapanyag hiányok, negatív időjárási szituáció) hatásai csökkenthetőek azáltal, hogy a fővállalkozó átirányíthat kapacitásokat, a párhuzamosan futó projektek között.

A munkaerő stabilitásának kedvez a kiszámítható, több évre előre megtervezett feladatsor, ami a DakotaÉpítő Kft. előtt áll különböző projekteken, a volumen nagysága, és az időben szintén állandó kereslet segíti a hatékony alapanyagbeszerzési folyamatot.

A Kibocsátó 37,24%-os tulajdonosa, a GOPD Nyrt. a DakotaÉpítő Kft.-ben is rendelkezik részesedéssel is.

5.5. A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása

További építkezések: A Kibocsátó stratégia célja elsősorban a VI., VII., XIII. és XIV. kerületekben, továbbá Budapest Észak-pesti részén nagy volumenű, koncentrált, középkategóriás lakások, jellemzően 150-200 lakásos társasházak építése.

Stabil alvállalkozói kör fenntartása: A Kibocsátó fontosnak tartja a stabil alvállalkozói kör fenntartását, ezáltal kihasználva a gazdaságos ipari technológiák nyújtotta versenyelőnyöket.

Bérlakás üzemeltetés fejlesztése: A Kibocsátó a jövőben a saját építésű bérlakás-üzemeltetést is stratégiai célnak tekinti, melyet SZIP vállalkozásain keresztül kíván megvalósítani. A Kibocsátó a tulajdonában álló szállodát, irodaházat is üzemeltetésbe adta, amely működési modellt a jövőben is folytatni kívánja.

6. A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL

A Kibocsátó jelen elemzése a 2020. december 31-vel lezárult 12 (tizenkét) hónapos időszakra vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások adatain alapszik, amely felöleli a Társaság és 6 (hat) leányvállalatának (Alhambra 36 Invest Kft., Bryce 42 Invest Kft., Pasadena 53 Invest Kft., Sedona 38 Invest Kft., Sevilla 47 Invest Kft. Dessewffy Investment Kft.) előző pénzügyi éves tevékenységét.

A Kibocsátó 2020. december 31-vel készített először IFRS-ek szerint konszolidált pénzügyi kimutatást. A Kibocsátó a 2020. december 31-én záruló időszakról szóló konszolidált beszámoló adataival egyidejűleg a 2019. december 31-re vonatkozó összehasonlító adatokat is elkészítette.

A 2020. december 31-ei mérlegfordulónapot követően bekövetkezett lényeges események összefoglalása:

- 2021. január 22. napján két új leányvállalat került megalapításra, Filemon Invest Kft. és Catanum Invest Kft., amelyek dedikált építési projektek szervezésért felelőse és amelyek SZIP-ként kerültek nyilvántartásba vételre. A Kibocsátó 2021. február 22. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződéssel értékesítette a Hun u. 4/B szám alatt található telket a Catanum Invest Kft. részére, és a Szugló u. 125/E szám alatt található Paskal Rose II. telket pedig a Filemon Invest Kft. részére.
- A BÉT regisztrálta a Kibocsátó által HU0000360078 ISIN azonosító alatt kibocsátott 220 db, azaz kettőszázharminc darab, darabonként 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint névértékű, SunDell 2030/A Kötvény elnevezésű, névre szóló, dematerializált kötvényt az XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszer értékpapírlistáján. A kötvények első kereskedési napja 2021. február 10. volt.
- A Kibocsátó 2020. november 30. napján elhatározott alaptőke-emelésére tekintettel a HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott, tőzsdei kereskedésbe bevezetett részvénysorozatra rábocsátandó 195.000 db, azaz egyszázkilencvenötezer darab új, darabonként 100,- Ft, azaz száz forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvény keletkeztetése 2021. február 5. napján sikeresen lezárult. A Kibocsátó törzsrészvényeinek tőzsdei kereskedésbe bevezetett teljes mennyisége 1.000.000 db-ról, azaz egymillió darabról 1.195.000 db-ra, azaz egymillióegyszázkilencvenötezer darabra módosult.

A Kibocsátó a 2020-as évet kifejezetten eredményesnek tekinti, hiszen több mérföldkövet is sikerült elérnie úgy, hogy az üzleti környezetet több tényező is inkább bizonytalan irányba terelte: legyen szó a COVID-19 világjárvány okozta mindennapi nehézségekről vagy a szabályozói környezet gyors alakulásáról (pl.: ÁFA kérdéskör):

- Megtörtént a Kibocsátó részvényeinek BÉT-re történő bevezetése,
- SZIT státusz megszerzése,
- Az NKP keretein belül 10 milliárd forint értékben tervezett kibocsátani fedezetlen, szenior kötvényeket. A Scope Ratings hitelminősítő 2020 októberében a Társaságra „B”, a kötvényre „B+” hitelminősítést adott. 2020 novemberében a Kibocsátó a meghirdetett 10 milliárd forint értékű kötvény aukciója során 14 milliárd forint értékben kapott ajánlatokat és 11 milliárd forint értékben bocsátott ki kötvényeket,
- Bővült a bérbeadási célú ingatlanportfólió a Vörösmarty utca 77. alatt található ingatlan megvásárlásával és hotel üzemeltetőnek történő bérbeadásával, a Dessewffy utca 18-

20 alatti ingatlanok pedig iroda- és üzlethelyiségüzemeltetési vállalkozásnak kerültek bérbeadásra.

6.1. Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása

A Kibocsátó az árbevételét a saját tulajdonú ingatlanok értékesítéséből szerzi, kisebb részben pedig bérbeadásból. Azonban 2020-ban a bérbeadási tevékenységből árbevétel még nem került elszámolásra.

A Kibocsátó üzleti tevékenységből származó eredményét az ingatlanok birtokbaadása befolyásolja. Az építés időszaka alatt a Kibocsátó az ingatlanok értékesítése során a vevőktől előleget kap, s csak az ingatlanok birtokbaadásakor könyvel el az értékesítéssel kapcsolatban árbevétel.

6.2. Árbevétel

A Kibocsátó értékesítésének nettó árbevétele 2019-ben 6.594.249 ezer forint, 2020-ban 4.660.146 ezer forint volt.

Vevőktől kapott előlegeket és foglalókat az alábbi táblázat mutatja be:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
Nérium Park vevői foglalók	3.989.727	1.181.702	45.468
Paskal Rose Lakópark vevői előlegek és foglalók	-	4.445.245	4.663.957
Paskal Garden Lakópark vevői előlegek és foglalók	-	4.115.340	4.135.050
Összesen	3.989.727	9.742.287	8.844.475

Tekintettel arra, hogy árbevétel a birtokbaadás megtörténte után tud a Kibocsátó elszámolni, az árbevétel alakulása a lakások értékesítéséből 2019-ben és 2020-ban az alábbiak szerint alakult:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019	2020
Tárgyévben elszámolt árbevétel, amely az időszak kezdetén a szerződéses kötelezettségek egyenlegének része volt	6.594.225	4.657.879

A Kibocsátó a tevékenységének diverzifikálása érdekében 2020 decemberében megvásárolta a Dessewffy Investment Kft-t. Ezzel 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 ingatlanok. A Kibocsátó az ingatlanokat az üzemeltető cégnek 3 éves időtartamra bérbe adta.

A tranzakció az akvizíció és a mérleg fordulónap közötti időszakban (2020.12.16.-2020.12.31.) a következő nettó árbevétellel és időszaki adózás utáni veszteséggel járult hozzá a Kibocsátó és leányvállalatai tárgyévi konszolidált eredményéhez:

Megvásárolt leányvállalat	Nettó árbevétel	<i>adatok ezer Ft-ban</i> Tárgyévi veszteség
Dessewffy Investment Kft.	450	1.906

6.3. Működési ráfordítások

A Kibocsátó az anyagköltségek között a közüzemi díjakat mutatja ki, melyek 2020-ban 11.061 ezer forintot, míg előző évben, 2019-ben 6.214 ezer forintot tettek ki.

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák a bérköltségeket és a bérjárulékokat, valamint a személyi jellegű egyéb kifizetéseket, amelyek összege 2019-ben 2.574 ezer forint volt, 2020-ban pedig 10.942 ezer forint.

Az egyéb működési ráfordítások között kerülnek elszámolásra a kötbérek a vevők felé, a késedelmi kamatok, a behajtási költségátalány, a helyi önkormányzatokkal elszámolt telekadók és építményadók, valamint a különféle egyéb ráfordítások, mely a kerekítési különbözetből adódik. A Kibocsátó egyéb ráfordításainak összege 17.739 ezer forint volt 2019-ben, míg 2020-ban ez az összeg 337.341 ezer forintra nőtt. Az egyéb ráfordításokat az növelte, hogy 2020. novemberben, illetve decemberben a Paskal Garden Lakóparkban korábban ingatlant vásárló néhány vevővel felbontásra kerültek adásvételi szerződések, melyekre előleget fizettek összesen bruttó 1.125.729.000 Ft értékben. A vevők által megfizetett vételárelőlegek visszafizetésre kerültek.

6.4. Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA

A Kibocsátó 2019. évi üzleti tevékenységének működési eredménye 2.924.396 ezer forint, 2020-ban 3 179 057 ezer forint volt. EBITDA-ja (IFRS konszolidált évközi eredménykimutatás működési eredmény sor összege) nőtt 254 661 ezer forinttal.

6.5. Pénzügyi eredmény

A Kibocsátó 2019. évi pénzügyi eredménye -86.685 ezer forint, 2020-ban -169.323 ezer forint volt.

6.6. Adózott eredmény

A Kibocsátó 2019. évi adózott eredménye 2.837.711 ezer forint, 2020. évi adózott eredménye 3.009.734 ezer forint volt.

6.7. Befektetett eszközök

A Kibocsátó befektetett eszközeinek értéke 2019.12.31-én 3.180.879 ezer forint, 2020.12.31-én pedig 13.694.841 ezer forint volt.

Az összevont adatok alapján a Kibocsátó befektetett eszközei között szerepelnek a Kibocsátó által a SZIP-ek 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 befektetési célú ingatlanok között található.

6.8. Forgóeszközök

A Kibocsátó 2019. december 31. napján hatályos forgó eszközeinek értéke 24.356.287 ezer forint, 2020. december 31. napján hatályos forgó eszközeinek értéke 21.398.508 ezer forint volt.

6.9. Források

A Kibocsátó 2019. december 31. napján hatályos forrásainak értéke 27.537.166 ezer forint, 2020. december 31. napján hatályos forrásainak értéke ezer 35.093.349 forint volt

6.10. Cash Flow

Konzolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatás:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény	2.837.711	3.009.734
<i>Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz</i>		-
Értékcsökkenési leírás és értékvesztés	1.606	127.364
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésből származó eredmény	-851.001	-2.740.698
Pénzügyi bevételek és ráfordítások (-) nettó eredménye	81.564	171.106
Egyéb pénzügyi ráfordítások és bevételek (-) nettó eredménye		-
Egyéb nem pénzmozgással járó tételek	7.204.202	-940.858
Fizetett nyereségadók	-43	
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása forgótőke változás nélkül	9.274.040	-373.252
<i>Működő tőke változása:</i>		
Készletek növekedése (-) / csökkenése	-15.525.877	-2.244.586
Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése	293.233	-34.030
Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése	-222.115	389.489
Szállítói tartozások növekedése / csökkenése (-)	27.132	-28.228
Egyéb kötelezettségek növekedése / csökkenése (-)	804.590	-516.334
Vevőktől kapott előlegek	5.752.560	-897.812
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás	403.562	-3.704.853
Befektetett eszközök beszerzése	-	-5.750.005
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	-	-5.750.005
Kölcsönök és hitelek felvétele	7.219.534	11.128.844
Kölcsönök és hitelek törlesztése	-4.756.397	-6.310.280
Fizetett kamatok	-	-122.722
Tőkeemelés	-	1.950.000
Lízing és egyéb pénzügyi kötelezettségek kifizetésére fordított összegek	-1.350	-5.200
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás	2.461.787	6.640.642
Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)	2.865.349	-2.814.216
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején	1.752.577	4.738.431
Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek	45.270	0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén	4.633.196	1.924.215
Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában	-2.865.349	-2.814.216

6.11. Információk a kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről

A Kibocsátó folyamatban lévő projektjei a jelen Információs Összeállítás 5.2.5 pontjában kerülnek bemutatásra.

6.12. Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárat, fajtája, EU-s és állami támogatások)

A Kibocsátó 2019. december 31-én 9 776 466 ezer forint saját tőkével, míg 2020. december 31-én 14.721.521 ezer forint saját tőkével rendelkezett.

Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ide nem értve a kötvény kötelezettséget), amelyek már lezárásra kerültek:

adatok ezer Ft-ban	Ügyleti kamat	Lejárat	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
2.120.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2023.06.01	-	501.572	-
2.200.000.000 Ft banki hitelkeret	BUBOR + 4%	2024.02.01	-	1.900.000	-
1.180.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2020.10.01	-	-	-
250.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2021.07.01	137.120	-	-
50.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2021.07.01	26.880	-	-
2.500.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2022.03.01	1.730.800	-	-
1.255.293.820 Ft banki hitel	BUBOR + 2%	2022.03.01	933.496	-	-
Összesen			2.828.296	2.401.572	-

A hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök a banki hitelek hosszú lejáratú részét tartalmazzák. A Kibocsátó 2020. április 1-től élt a hitel moratóriummal, így tőke- és kamattörlesztés nem történt 2020. június 30-ig.

A Kibocsátó 2020-ban előtörlesztette a banki hiteleit.

A Kibocsátó 2020. november 10 -én az NKP keretében kibocsátott 11.000.000 ezer forint össznévértékű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt (SunDell 2030/A Kötvény).

adatok ezer Ft-ban	
Tartozások kötvénykibocsátásból	NKP kötvény 2020.11.10.
Ügyleti kamatláb	3,25%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	11.128.844
Piaci érték 2020. december 31-én	10.205.523
Tárgyévi kamat	59.148
Kötvénykötelezettség 2020. december 31-én	10.264.670

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek:

adatok ezer Ft-ban	Lízing kötelezettségek
Nyitó érték 2020. január 1-én	11.350
Lízing kötelezettség felvétel	6.084
Lízing kötelezettség kivezetés	-2.850
Tárgyévi kamatráfordítás	433
Lízing díj kifizetések	-
Desseffy Investment Kft. miatti kivezetés	-14.854
Átsorolás NKP kötvény kamat valós érték különbözet hosszú lejáratú része	818 847
Záró érték 2020. december 31-én	818 847

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Lízing kötelezettségek
Nyitó érték 2019. január 1-én	3.335
Lízing kötelezettség felvétel	9.165
Tárgyévi kamatráfordítás	200
Lízing díj kifizetések	-1.350
Záró érték 2019. december 31-én	11.350
<i>Ebből:</i>	
Rövid lejáratú rész	3.785
Hosszú lejáratú rész	7.565

A Kibocsátó az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között a lízing kötelezettségeket mutatja ki, mint lízingbevevő, amely mind a Kibocsátó, mind a leányvállalatok esetében az irodabérletek bérleti díjait tartalmazza. A Kibocsátó a bérbeadó céget a Dessewffy Investment Kft-t megvásárolta, így az a konszolidációs körbe került. A kimutatott eszközhasználati jog és lízingkötelezettség kivezetésre került.

Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
Rövid lejáratú kölcsönök	-	2.999.528	-
Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	873.831	809.434	-
Összesen	873.831	3.808.962	-

A rövid lejáratú kölcsönök a szállítói kölcsönt, tagi kölcsönt, valamint a hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú részét tartalmazzák.

Rövid lejáratú kölcsönök:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Effektív kamatláb - EIR (%)	Lejárat	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
819.000.000 Ft szállítói kölcsön	0%	2020.11.30	-	7.000	-
9.000.000 EUR tagi kölcsön	Evi 1%	2021.02.28	-	2.992.528	-
Összesen			-	2.999.528	-

Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Effektív kamatláb - EIR (%)	Lejárat	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
2.200.000.000 Ft banki hitelkeret	BUBOR + 4%	2024.02.01	-	307.862	
1.180.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2020.10.01	-	501.572	
250.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2021.07.01	80.360	-	
50.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2021.07.01	16.456	-	
2.500.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2022.03.01	777.015	-	
Összesen			873.831	809.434	

7. TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK

A Kibocsátó vállalja, hogy amennyiben a vezető tisztségviselői és/vagy a kibocsátásért felelős kapcsolattartó személyében változás áll be, arról a Kötvénytulajdonosokat haladéktalanul írásban értesíti.

Továbbá, a kapcsolattartó személy telefonos elérhetőségét a Kötvénytulajdonosok számára megküldi. Az MNB esetén elektronikus formában, az nkp@mnk.hu e-mail címre.

7.1. Tulajdonosok

7.1.1. A Kibocsátó 5%-ot meghaladó tényleges tulajdonosa(i)

A Kibocsátó 5%-ot meghaladó részvényesei a jelen Információs Összeállítás 4.1 pontjában kerülnek bemutatásra.

7.2. Igazgatóság

7.2.1. Piukovics András, igazgatóság elnöke

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. 2018-tól a Kibocsátó vezérigazgatójaként a lakóingatlan-fejlesztésben beruházóként tevékenykedik.

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

7.2.2. Piukovics Gábor, igazgatósági tag

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).

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

7.2.3. Michaletzky Márton, igazgatósági tag

Michaletzky Márton 2018-ban csatlakozott a Concorde MB Partners csapatához ügyvezető igazgatóként, korábban a Budapesti Értéktőzsde Kibocsátói Akvizíciók Igazgatóságát vezette. Széleskörű tőkepiaci tapasztalatát többek között befektetési szolgáltatónál, kockázati tőkealapkezelőnél, tranzakciós tanácsadónál szerezte. Diplomáját és PhD fokozatát a Budapesti Corvinus Egyetemen szerezte. CFA, CEFA és CIIA befektetéselemzési diplomákkal rendelkezik.

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

7.2.4. Nagy Attila, igazgatósági tag

Nagy Attila 2009-ben mérnökként végzett 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.

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

7.2.5. Kun Róbert, igazgatósági tag

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.

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

7.3. Felügyelőbizottsági tagok

7.3.1. Uzsoki András, felügyelőbizottsági tag

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. Diplomáját a BME Vegyészmérnöki karán biológusmérnöként szerezte.

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

7.3.2. Megyesné Knipper Krisztina, felügyelőbizottsági tag

Megyesné Knipper Krisztina 1992 és 1998 között a Prímagáz Hungária Rt. budapesti központi számviteli vezetője. 1998 és 2002 között az ADC & ADMC Menedzsment Magyarország Kft. főkönyvelője. 2002 és 2004 között a Z+ Műsorszolgáltató Rt. főkönyvelője. 2005-től kezdődően a Royal csoport főkönyvelője, jelenleg gazdasági vezetője, továbbá a Reg-Finance Pénzügyi és Szolgáltató Zrt.-nek felügyelőbizottságának elnöke. Diplomáját a Pénzügyi Számviteli Főiskola számvitel szakán szerezte. 1992-től adótanácsadó, 1996-tól okleveles könyvvizsgáló és mérlegképes könyvelő szakképesítésekkel is rendelkezik.

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

7.3.3. Béla Gyula, felügyelőbizottsági tag

Béla Gyula diplomáját 1987-ben szerezte a Közgazdasági Egyetemen agrár szakán. 9 éven át volt Kiskunhalas város pénzügyi vezetője. 2000-tól egyszerre több vállalkozás ügyvezetőjeként, menedzsereként működött közre. E vállalkozások vagyongazdálkodással, mezőgazdasági termeléssel és kereskedelemmel, számviteli szolgáltatással, ingatlan üzemeltetéssel, ingatlan beruházással foglalkoztak.

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

8. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A Kibocsátó 2019-es és 2020-as pénzügyi évekre vonatkozó, auditált pénzügyi beszámolóit, továbbá a vonatkozó könyvvizsgálói jelentéseket a jelen Információs Összeállítás 4. számú melléklete tartalmazza.

9. A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK

Nincsen a Kibocsátó saját tőkéjének 10%-át meghaladó értékre vonatkozó folyamatban lévő bírósági, választottbírósági, hatósági eljárás a Kibocsátóval szemben. Továbbá a Kibocsátónak a jelen Információs Összeállítás lezárásának időpontjában nincs tudomása a SunDell Estate Nyrt. bármely tagját érintő bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a Kibocsátó pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére várhatóan jelentős hatást gyakorolna.

10. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

10.1. Kereskedelmi szerződések

A Kibocsátó tevékenységét érdemben befolyásoló kereskedelmi szerződések a projektek kivitelezéséhez kapcsolódó tervezési, illetve építési vállalkozási szerződések. A tervezési szerződések nemcsak az épületek esztétikai megtervezését, hanem – a fent említettek mentén – a szükséges engedélyezési dokumentáció előkészítését is lefedik, így a beruházások hatósági engedélyezése, azaz a kivitelezés megkezdése nagy mértékben függ a tervezési szerződések megfelelő teljesítésétől.

10.2. Pénzügyi szerződések

A Kibocsátó jogelődjei (F.Lloyd Ingatlan Zrt., GreenVillage Zrt.) által kötött pénzügyi szerződések a Kibocsátó fő tevékenységéhez kapcsolódó finanszírozási szerződések, amelyek révén a Kibocsátó (illetve jogelődjei) egyrészt a Kibocsátó fő tevékenységének megkezdéséhez szükséges építési telkek megvásárlását, másrészt magát az építési vállalkozási munkálatok megvalósítását finanszírozza.

A Kibocsátó jogelődjei által a MagNet Bank Zrt.-vel, mint finanszírozóval a tárgyidőszakban kötött finanszírozási szerződésai a Levendula Lakópark, Nerium Park, Paskal Rose és Paskal Garden projektekhez szükséges ingatlanok megvásárlásához, valamint az ingatlanokon megvalósított építkezések vállalkozási díjához nyújtottak fedezetet. A szerződések alapján összesen kb. 6 milliárd forint került folyósításra a Kibocsátó jogelődjei részére. Ezen felül a Kibocsátó jogelődje, a F.Lloyd Ingatlan Zrt. 9 millió Euró kölcsönben részesült magánszemély hitelezőtől a Paskal Garden B épületének finanszírozásához. E hiteleket a Kibocsátó, illetve jogelődjei még a szerződések szerinti lejárat előtt, jelen Információs Összeállítás keltéig maradéktalanul törlesztette a hitelezők felé.

A Kibocsátó egy bankgaranciát tart hatályban, amely a XIV. kerületi önkormányzattal kötött településrendezési szerződés alapján vállalt óvodaépítési feladatokhoz (kétszer 80.000.000 forint értékben, amelyek 2022. június 30. illetve augusztus 1. napjáig érvényesek – a második 80.000.000 értékű bankgarancia hatályba lépésének feltétele, hogy az első bankgaranciát a XIV. kerületi önkormányzat a MagNet Bank Zrt. részére visszaadja).

11. INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL

11.1. A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása

A Kibocsátó 5 milliárd forint összegű, szenior fedezetlen kötvénykibocsátást tervez végrehajtani. A kibocsátásból befolyó tőkét a Kibocsátó folyamatban lévő zöld beruházások finanszírozására és fejlesztésére, valamint új zöld ingatlanfejlesztési projektek elindításának finanszírozására (pl. telekvásárlás, tervezés, engedély megszerzés) kívánja fordítani.

11.2. A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének fedezete

A Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítéséért a Kibocsátó kötelezettséget vállal. A Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele és vagyona szolgál fedezetül a Kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésére.

12. EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK

12.1. Kibocsátó közvállalkozási státusza

A Kibocsátó a BÉT szabályozott piacának részvény szekciójának, standard kategóriájában jegyzett, közvállalkozásnak nem minősülő társaság, mely nem áll a közszektor meghatározó befolyása alatt sem közvetve, sem közvetlenül.

12.2. Rating

A Scope Ratings GmbH hitelminősítő a Kibocsátó SunDell 2030/A kötvénykibocsátásával összefüggésben 2020. október 30-ai publikálási dátummal a Kibocsátót B kategóriába sorolta stabil kilátással, a Kibocsátó nem alárendelt biztosítatlan hosszú távú adósságát pedig B+ kategóriába minősítette. A hitelminősítőnek a Kibocsátóra vonatkozó minősítése és a teljes indokolás elérhető angol nyelven az alábbi linken:

<https://www.scoperatings.com/ScopeRatingsApi/api/downloadanalysis?id=2af395c6-0b77-46d1-b842-c7a718aa246b>

A hitelminősítő a minősítés rendszeres, éves felülvizsgálata keretében 2021. május 21-ei publikálási dátummal a Kibocsátó B kategóriába sorolását, míg a Kibocsátó nem alárendelt biztosítatlan hosszú távú adósságának B+ kategóriába sorolását felülvizsgálta és megerősítette. A felülvizsgálat és a teljes indokolás elérhető angol nyelven az alábbi linken:

<https://bet.hu/newkibdata/128566706/2021-05-25%20Rendk%C3%ADv%C3%BCli%20k%C3%B6zz%C3%A9t%C3%A9tel%20M1.pdf>

A Kibocsátó a jelen Információs Összeállításban bemutatott kötvénykibocsátásával összefüggésben kérvényezte a Scope Ratings GmbH-nál hitelminősítés elvégzését mind a Kibocsátóra mind a kibocsátandó 2031/A Kötvényekre tekintettel, amely hitelminősítés jelen Információs Összeállítás tervezetkor nem áll rendelkezésre. Figyelemmel arra, hogy a hitelminősítő a felülvizsgálatát jelen Információs Összeállítás tervezete előtt egy hónappal tette közzé és azóta nem történt a Kibocsátó üzletmenetében olyan változás, amely a Kibocsátó megítélése szerint kihatással lehet a kérvényezett hitelminősítésre, ezért a Kibocsátó bízik abban, hogy korábbi hitelminősítése nem fog változni.

Fontos azonban, hogy az NKP Terméktájékoztató előírása alapján az MNB az NKP keretében csak olyan forgalomképes vállalati kötvényt vásárol, amely megfelel annak a követelménynek, hogy legalább B+ vagy annak megfelelő hitelminősítéssel rendelkezik egy, az Európai Értékpapírpiaci hatóság (ESMA) által nyilvántartásba vett, felügyelt és az MNB által a jegybanki fedezetértékelés körében elfogadott hitelminősítőől. Ilyen hitelminősítő a Scope Ratings GmbH.

A fentiek következményeként bár a Kibocsátó 2021. június 29. napján tervezi a Kötvényeket értékesíteni aukció keretében az MNB és a meghívott befektetők részére,

amennyiben legkésőbb az aukció napját megelőző második munkanapon nem rendelkezik közzétett és aktuális NKP Terméktájékoztató szerinti megfelelő hitelminősítéssel a Scope Ratings GmbH-től, úgy az aukcióra nem kerül sor, az elhalasztásra kerül.

Ha az aukció napját megelőző második munkanapon rendelkezik a Kibocsátó megfelelő hitelminősítéssel, úgy a minősítést és a teljes indoklást angol nyelven a Kibocsátó közzéteszi a honlapján és a BÉT oldalán is, valamint megküldi közvetlenül az MNB és a meghívott befektetők részére is.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal az NKP Terméktájékoztató II/11/g pontjában foglaltak szerint arra, hogy a kibocsátás révén bevont forrást a kibocsátáshoz szükséges, az NKP Terméktájékoztató szerint elfogadható hitelminősítést készítő hitelminősítő rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően, az abban meghatározott célokra használja fel, a hitelminősítéshez kapcsolódó formális, közzétett dokumentum(ok)ban foglaltak szerint, amelyért felelősséggel tartozik.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra is, hogy a Kötvények hitelminősítése legalább évente felülvizsgálatra kerül, egészen a Kötvények lejáratáig. A Kibocsátó továbbá kötelezettséget vállal, hogy a felülvizsgálatról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen tájékoztatja a befektetőket a megfelelő közzétételi helyeken, emellett azon kötvénytulajdonost, amelynek a kapcsolattartási adatait (MNB esetében: nkp@mnb.hu) a Kibocsátó ismeri, a Kibocsátó közvetlenül is értesíti az éves felülvizsgálatról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal továbbá az NKP Terméktájékoztató II/11/ i pontja szerint arra, hogy a hitelminősítéshez szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a hitelminősítő rendelkezésére bocsátja és a minősítés során vele mindenben együttműködik, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy az MNB és a hitelminősítő a Kibocsátó, valamint a kibocsátásra kerülő értékpapír minősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát, a kapcsolódó formális dokumentumokkal együtt a honlapján közzé tehesse.

12.3. Zöld kötvény

12.3.1. Zöld vállalati tőkekövetelmény-kedvezmény alkalmazhatósága

Az MNB a zöld vállalati és önkormányzati tőkekövetelmény-kedvezmény kialakításakor deklarálta, hogy kívánatosnak tartja, ha a banki mérlegekben egyre inkább növekszik a környezetileg fenntartható (zöld) iparágak, ügyfelek részaránya a „barna”, azaz a szigorodó környezeti szabályozásnak jobban kitett (és ezért hosszabb távon kockázatosabb) iparágakhoz, ügyfelekhez képest.

Az MNB úgy kívánja javítani a bankszektor kockázati profilját, és pozitív ösztönzőn keresztül csökkenteni a bankrendszer kitétségét az átállási kockázatokra, hogy a 2020 január 1-jét követően kötött szerződéssel keletkező, és meghatározott kritériumokat teljesítő környezetileg fenntartható vállalati és önkormányzati kitétségek adott évi tőkekövetelményének egy részét vagy teljes egészét elengedi a 2. pillérben. A kedvezmény mértéke az érintett állomány teljes bruttó kitétségeinek 5%-a, azzal, hogy a tőkekövetelmény szintje 0 alá nem csökkenhet az állományon. A teljes kedvezmény továbbá nem haladhatja meg a hitelintézet teljes kockázati kitétség értékének (TREA) 0,5%-át.

Az MNB által meghatározott környezeti fenntarthatósági kritériumok között szerepel, hogy vállalati kötvénykibocsátás esetén a Green Bond Principles-nek vagy a Climate Bonds Standards -nek megfelelő vállalati kibocsátású zöld kötvény vásárlásából származó kitétség alapozza meg a kedvezmény igénybevételének lehetőségét, amely sztenderdeknek való megfelelést külső felülvizsgálattal szükséges igazolni. A felülvizsgálatnak a Nemzetközi Tőkepiaci Szövetség (ICMA) által publikált „Iránymutatások a zöld, társadalmi és

fenntarthatósági kötvények külső felülvizsgálatához” című dokumentumban foglalt valamely módon, az ICMA és Climate Bonds Initiative (CBI) hivatalos weboldalán listázott külső felülvizsgálatot végző, jóváhagyott szolgáltatók valamelyikének kell végeznie.

Az MNB mintavételesen kívánja ellenőrizni majd, hogy a kedvezménnyel érintett ügyletek ténylegesen teljesítik-e a meghatározott környezeti fenntarthatósági kritériumokat. A kedvezmény a hitelkockázati tőkekövetelményt csökkenti, azonban csak a Pillér 1+ módszer alkalmazásának mértékéig, vagyis a teljes hitelezési kockázati tőkekövetelmény a kedvezménnyel sem csökkenhet az 1. pilléres tőkekövetelmény szintje alá. A tőkekövetelmény-kedvezményt 5 éven keresztül biztosítja az MNB, melyet első alkalommal a 2021. évi ICAAP felülvizsgálat során határoz meg a 2020. év végi állomány megfelelő részére, majd az ezt követő további 4 évben az ICAAP felülvizsgálatok során „aktualizálja” minden évben az adott évi zöld hitelállományra kiszámolva.

A Zöld Arányszám a zöld kötvény kitettségek esetében automatikusan 100%.

12.3.2. Kibocsátó zöld kötvény keretrendszere

A Kibocsátó által készített Zöld Kötvény Keretrendszer (mely a jelen Információs Összeállítás 5. melléklete), részletesen tartalmazza a Kibocsátó célkitűzéseit és az annak megfelelő működést, beleértve az ellenőrzési mechanizmusokat.

Tekintettel arra, hogy az épületek jelentős mértékben felelősek Magyarországon is az energiafogyasztásért és az ebből fakadó üvegházhatású gázok kibocsátásáért, az ingatlanfejlesztőknek kiemelt szerepük van abban, hogy az újépítésű épületek a fenntarthatósági szempontokat figyelembe véve épüljenek. A Kibocsátó Zöld Kötvény Keretrendszerének főbb sarokpontjait az energiahatékonyság, a megújuló energiafelhasználás, a zöld épületek és a tiszta közlekedés adják, melyek hozzájárulnak az ENSZ Fenntartható Fejlődési Céljainak eléréséhez.

A Kibocsátó esetében a legjobb példa erre a már épülő Paskal Garden projekt, ahol a három épület (összesen 455 lakás) energiabesorolása kiemelkedő (AA/AA+), így alacsony energiafogyasztást tesz lehetővé. A modern megoldások kevesebb vízhasználatot eredményeznek, a garázsokban több elektromos autó töltőállomás is kiépítésre kerül, jelentős zöldfelület kerül kialakításra, valamint kerékpár tárolók, kültéri sportpályák.

A Kibocsátó elkötelezett abban, hogy a lakóingatlan építési projektjei energiahatékonyság szempontjából a jövőben is a magyarországi épületek legfelső 15%-ba kerüljenek.

A Kötvényekből származó forrást a Kibocsátó a Zöld Kötvény Keretrendszerében megfogalmazott célokkal összhangban kívánja felhasználni. A Kibocsátónál három fős Zöld Finanszírozási Bizottság került felállításra, amelynek feladata a projektek részletes vizsgálata, értékelése a Zöld Kötvény Keretrendszerben foglaltak alapján és a leginkább megfelelő projektek kiválasztása. A Kibocsátó elkötelezett abban, hogy olyan beruházásokat hajtson végre, amelyek elismert minősítésű tanúsítványokkal rendelkeznek, mint például az épületek fenntarthatóságának értékelésére, minősítésére és igazolására használt BREEAM rendszer szerinti „Nagyon Jó” vagy afeletti besorolással, és legalább 10%-kal haladják meg az energiahatékonyságról, a 2009/125/EK és a 2010/30/EU irányelv módosításáról, valamint a 2004/8/EK és a 2006/32/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács 2012/27/EU irányelve (2012. október 25.) szerint készült magyarországi energetikai tanúsítványnak (EPC), a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeinek megfelelő” BB” kategória követelményrendszerét. 2026-tól kizárólag AA kategóriába tartozó épületeket épít majd a Kibocsátó. A Kibocsátó a Zöld Kötvényből bejövő forrás felhasználásáról, a beruházásokról évente hatástanulmányt készít és honlapján közzéteszi.

12.3.3. Second Party Opinion

A Scope ESG Analysis GmbH („Scope”), amely a Kibocsátó Zöld Kötvény Keretrendszerének a fenntarthatósági kritériumoknak való megfelelését vizsgálta ICMA és CBI által is listázott felülvizsgálatot végző szervezet. A Scope a vizsgálatát az ICMA által elfogadott módszertan szerint végezte, az úgynevezett „Second Party Opinion”-t bocsátotta ki. A Second Party Opinion egy értékelés arról, hogy a Kibocsátó Zöld, Társadalmi és Fenntarthatósági Kötvény kibocsátása, keretrendszere mennyiben van összhangban a Green Bond Principles, Social Bond Principles and Sustainability Bond Guidelines (együttesen „Alapelvek”) elvekkel.

A Kibocsátó Zöld Kötvény Keretrendszerének értékelését a Scope a Green Bond Principles-nek való megfelelés szempontrendszerére alapján vizsgálta. A Kibocsátó által kibocsátandó vállalati kötvények megfelelnek a zöld kötvény kritériumainak, amelyet az MNB is figyelembe vesz a zöld vállalati és önkormányzati tőkekövetelmény-kedvezmény érvényesítésekor.

A Scope független véleményében az elérhető második legmagasabb (két leveles) kategóriába sorolta be a Kibocsátó keretrendszerét mely vélemény (Second Party Opinion) a jelen Információs Összeállítás 6. melléklete.

13. ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK

13.1. Kibocsátó megnevezése

SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

13.2. Forgalmazó

MKB Bank Nyrt.

13.3. Kötvény elnevezése

SunDell 2031/A Kötvény

13.4. Kötvény rövid elnevezése

SunDell31

13.5. Kötvény jellege

A Kötvények a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Kötvények a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel egyenrangúak a felszámolás vagy végelszámolás, illetve a Kibocsátó vagyonára vezetett végrehajtás során követendő kielégítési sorrendben, kivéve azokat a kötelezettségeket, amelyek elsőbbséget élveznek az irányadó, felszámolásra, végelszámolásra, végrehajtásra vagy egyéb vonatkozó jogszabályok alapján. A Kötvények megfelelnek a zöld kötvény kritériumoknak, amelyet az MNB is figyelembe vesz a bankok zöld vállalati és önkormányzati tőkekövetelmény-kedvezményeinek érvényesítésekor.

13.6. Forgalomba hozatal típusa

A Kötvények forgalomba hozatalának módja az értékpapírra vonatkozó nyilvános – de tájékoztató közzététele alól mentesített – ajánlattétel, aukciós eljárással.

13.7. Kötvény megjelenési formája

Dematerializált kötvény

13.8. Kötvény típusa

Névre szóló kötvény

13.9. Kibocsátáshoz szükséges felhatalmazás

A Kibocsátó igazgatóságának 2021. június 17. napján hozott 1/2021.06.17 számú határozata.

13.10. Kibocsátás célja

A Kibocsátó 5 milliárd forint összegű, szenior fedezetlen kötvénykibocsátást tervez végrehajtani. A kibocsátásból befolyó tőkét a Kibocsátó folyamatban lévő zöld beruházások finanszírozására és fejlesztésére, valamint új zöld ingatlanfejlesztési projektek elindításának finanszírozására (pl. telekvásárlás, tervezés, engedély megszerzés) kívánja fordítani.

13.11. A kibocsátás teljes összege

A Kibocsátás teljes összege névértéken legfeljebb 5.000.000.000 Ft, azaz ötmilliárd Ft, túljegyzés elfogadása esetén legfeljebb 5.500.000.000, azaz ötmilliárd-ötszázmillió Ft.

13.12. Kötvény névértéke, címlete

A Kötvények névértéke 50.000.000 Ft, azaz ötvenmillió forint.

13.13. Kötvények darabszáma

A Kötvények darabszáma legfeljebb 100 darab, azaz száz darab, túljegyzés elfogadása esetén legfeljebb 110, azaz száztíz darab.

13.14. Kötvény pénzneme

Forint

13.15. Kötvény értékpapírkódja

ISIN: HU0000360649

13.16. Kötvények futamideje

10 év: 2021. július 1. – 2031. július 1.

13.17. Lejárat Napja

2031. július 1.

13.18. Aukció napja

2021. június 29.

13.19. Forgalomba hozatal napja

2021. július 1.

13.20. Elszámolási nap (Értéknapi)

2021. július 1.

13.21. Kötvényhez kapcsolódó jogok ismertetése

A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése szerint a Kötvényben a Kibocsátó arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzüsszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a pénzüsszeget a Kötvénytulajdonosnak, illetve a Kötvény jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetőleg teljesíti.

A Kötvényrendelet alapján a Kötvényeken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el.

A Kötvénytulajdonost a Kötvény alapján megillető jogosultságok:

- (i) a Kötvény lejáratakor, illetve a Kamatfizetési Napokon a Kibocsátótól a Kötvényben meghatározott Névérték és annak az előre meghatározott kamatának kifizetését követelni;
- (ii) a Kötvény megszerzése előtt, a jelen Információs Összeállítást és az abban hivatkozott dokumentumokat megismerni, a jogszabályokban meghatározott előzetes tájékoztatást a Forgalmazótól a befektetési szolgáltatási tevékenység végzéséről és a kiegészítő szolgáltatásokról szóló üzletszabályzata és a jelen Információs Összeállítás szerint megkapni;
- (iii) a Kötvényt annak futamideje alatt a vonatkozó jogszabályokban meghatározott értékpapírszámlán birtokolni és azt biztosítékkul adni és a jelen Információs Összeállítással összhangban másra átruházni, elidegeníteni;
- (iv) gyakorolni a jelen Információs Összeállításban foglalt, a Kötvénytulajdonosokat megillető jogokat; és
- (v) gyakorolni a Tpt.-ben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott egyéb jogokat.

13.22. A Kötvények átruházhatósága

A Kötvények tulajdonjogának átruházása az eladó értékpapírszámlájának megterhelésével és a Kötvényeknek a vevő értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg. Amennyiben illetékes bíróság vagy jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely Kötvénytulajdonos, aki a fentieknek megfelelően szerez tulajdonjogot, a Kötvény jogos tulajdonosának tekintendő és akként kezelendő.

13.23. Kötvények átruházására vonatkozó esetleges korlátozás

A Kibocsátó részéről ilyen jellegű korlátozások nem kerültek meghatározásra, a Kibocsátó a Kötvények átruházását nem korlátozza.

13.24. Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt

A Kibocsátó döntése alapján sor kerülhet a Kötvények, vagy azok egy részének visszavásárlására. A Kibocsátó a Kötvényeket az NKP Terméktájékoztató szabályai szerint vásárolja vissza. A visszavásárlási ár meghatározása a Kötvénytulajdonosok előzetes megkeresését követően, a Kötvénytulajdonosokkal egyetértésben történhet. A Kibocsátó vállalja, hogy az értékpapír-sorozat egy részének a futamidő lejáratá előtti visszavásárlása esetén legalább olyan arányban vásárol vissza abból az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB az adott értékpapír-sorozatból értékpapírral rendelkezik a visszavásárlás időpontjában.

13.25. Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt

Nem alkalmazandó.

13.26. Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt

Nem alkalmazandó.

13.27. Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete

A Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele és vagyona szolgál fedezetül a Kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésére.

13.28. Törlesztés

A Kötvények tőkeösszege az alábbiak szerint amortizálódóan kerül törlesztésre 1 darab 50.000.000 Ft Névértékű Kötvényre vonatkozóan:

2026. július 1.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft
2027. július 1.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft

2028. július 1.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft
2029. július 1.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft
2030. július 1.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft
2031. július 1. (Lejárat Napja):	a Névérték 50%-a, azaz 25.000.000 Ft

13.29. Munkanapra eső kifizetések

Amennyiben a Kötvénnyel kapcsolatos bármilyen összeg (tőke, kamat stb.) kifizetésének esedékes napja Magyarországon nem Munkanap, akkor a kifizetés napja az azt követő Munkanap. Erre az időre a befektetőt nem illeti meg kamat, vagy bármilyen más összeg.

13.30. Fizető Ügynök

MKB Bank Nyrt.

13.31. A Kibocsátó aláírása

A dematerializált formában előállításra kerülő Kötvényekről a Tpt. 7. § (2) bekezdése szerint kiállítandó és a Tpt. 9. §-a szerint a KELER-nél elhelyezendő Okiratot a Kibocsátó nevében eljáró, cégjegyzésre jogosult két igazgatósági tag együttesen, az aukció tényleges lezárását követően, cégszerűen írják alá. A Kötvények az aláírás helyett a fenti vezető tisztségviselő nevét, mint a fenti Okiratot aláíró személyek nevét tartalmazzák.

13.32. Kötvények kamatozása

A Kötvények fix kamatozásúak.

13.33. Kamatláb

Minden egyes Kötvény az aktuális tőketartozása után (Névérték csökkentve a kamatszámítás kezdőnapjáig teljesített tőketörlesztések összegével) a kamatszámítás kezdőnapjától (azt is beleértve) éves szinten fix 3,25 % kamatláb mértékével számolva kamatozik. A Kötvények kamatfizetése évente történik.

13.34. Kamatfizetési Időszak

Egy Kamatfizetési Naptól (vagy az Értéknaptól) (azt is beleértve) a következő (vagy az első) Kamatfizetési Napig (de azt nem beleértve) terjedő időszakot jelenti azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárat Napja.

13.35. Kamatbázis

A Kötvények kamatösszegének számítása esetén a Kibocsátó a Tényleges / Tényleges kamatbázist alkalmazza, amely értelmében az adott Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 365-tel (vagy ha az adott Kamatfizetési Időszak tartalmazza február 29. napját, akkor a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 366-tal).

13.36. Kamatbázis Megállapítási Napok

Minden év július 1. napja. Az egy évre eső Kamatbázis Megállapítási Napok száma egy.

13.37. Kamatfizetési Napok

A Lejárat Napjáig minden év július 1. napja és a Lejárat Napja, azaz:

2022. július 1.
2023. július 1.
2024. július 1.
2025. július 1.
2026. július 1.
2027. július 1.
2028. július 1.

2029. július 1
2030. július 1.
2031. július 1. (Lejárat Napja).

A kamatok a Lejárat Napjáig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban minden évben a Kamatfizetési Napokon és a Lejárat Napján utólag fizetendő.

13.38. Kamatszámítás

A Kötvény esetében a kifizetendő kamat mértéke (0,01%-ra kerekítetten) az alábbiak szerint került meghatározásra (valamennyi esetben bruttó, adólevonások nélküli kamatszázalék, illetve kamatmérték értendő):

Jelölés:

- c_a : Éves kamat (kupon)
 f : Kamatfizetések száma egy évben
 c_p : A kamatfizetési gyakoriságnak megfelelő időarányos kamat (ahol $c_p = \frac{c_a}{f}$)
 d_0 : Az első (soron következő) Kamatfizetési Napot megelőző Kamatfizetési Nap dátuma, illetve, ha ilyen nem volt, akkor a kibocsátás dátuma.
 d_1 : Az első (soron következő) kamatfizetés dátuma.
 d_{t1} : Technikai kamatfizetési nap, amelyet úgy lehet megkapni, hogy az első (soron következő) kamatfizetés dátumából (d_1) ki kell vonni egy kamatperiódust.

Az első (soron következő) Kamatfizetési Napon vagy a Lejárat Előtti Visszavásárlási Napon kifizetendő kamat mértéke:

- amennyiben, az első (soron következő) kamatfizetési periódus hossza megfelel a kamatfizetési gyakoriságnak, vagyis ha $d_{t1} = d_0$, akkor a kifizetésre kerülő kamat mértéke egyenlő a kamatfizetési gyakoriságnak megfelelő időarányos kamattal (c_p)
- amennyiben az első (soron következő) kamatfizetési periódus rövidebb, mint a kamatfizetési gyakoriság, vagyis ha $d_{t1} < d_0$, akkor

$$\text{kifizetésre kerülő kamat mértéke} = c_p * \frac{d_1 - d_0}{d_1 - d_{t1}}$$

13.39. Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek

A Kötvények tőkeösszege az alábbiak szerint amortizálódóan kerül törlesztésre 1 darab 50.000.000 Ft Névértékű Kötvényre vonatkozóan:

2026. július 1.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft
2027. július 1.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft
2028. július 1.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft
2029. július 1.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft
2030. július 1.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft
2031. július 1. (Lejárat Napja):	a Névérték 50%-a, azaz 25.000.000 Ft

13.40. Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege

A Kötvények kamatfizetése évente történik. A futamidő alatt az egyes Kamatfizetési Napokon a Kötvény 50.000.000 forint Névértékére vetítve (a Kötvények tőketörlesztését is figyelembe véve) a kamatok az alábbi mértékben fizetendőek 1 darab Kötvényre vonatkozóan:

2022. július 1.:	3,25 %	1.625.000 Ft
2023. július 1.:	3,25 %	1.625.000 Ft
2024. július 1.:	3,25 %	1.625.000 Ft
2025. július 1.:	3,25 %	1.625.000 Ft

2026. július 1.:	3,25 %	1.625.000 Ft
2027. július 1.:	3,25 %	1.462.500 Ft
2028. július 1.:	3,25 %	1.300.000 Ft
2029. július 1.:	3,25 %	1.137.500 Ft
2030. július 1.:	3,25 %	975.000 Ft
2031. július 1. (Lejárat Napja):	3,25 %	812.500 Ft

13.41. Kifizetések

A Kötvényekkel kapcsolatos kifizetéseket a Kibocsátó a Fizető Ügynökön keresztül a Kötvény devizanemének megfelelő pénznemben teljesíti a Kötvénytulajdonosok részére számlavezetőiken keresztül a KELER vonatkozó, mindenkor hatályos szabályzatának és az alkalmazandó adózási jogszabályok figyelembevételével azon értékpapírszámla-vezetők útján, akiknek a KELER által vezetett értékpapír-számláin – a KELER mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott – fordulónap végén a Kötvények nyilván vannak tartva. Az esedékes kifizetést azon Kötvénytulajdonos részére kell teljesíteni, aki a fordulónapon Kötvénytulajdonosnak minősül.

A Kötvényekkel kapcsolatban a Fizető Ügynök által teljesítendő kifizetések teljesítettnek minősülnek a Fizető Ügynök számlájának megterhelésével.

13.42. A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettséget biztosító általános kötelezettségvállalás

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények esedékes tőkeösszegét és kamatát az Okiraton, valamint a jelen Információs Összeállításban meghatározott esedékességi időpontokban és feltételek mellett a Kötvénytulajdonosok részére visszafizeti, illetve megfizeti.

13.43. A Kibocsátó egyéb kötelezettségvállalásai

13.43.1. Nem Megengedett Ügyletek

A Kibocsátó tartózkodik a Nem Megengedett Ügyletektől és vállalja, hogy az MNB felhívására a Nem Megengedett Ügyletekkel kapcsolatos követelmények teljesülése ellenőrzése céljára eseti adatszolgáltatást teljesít.

13.43.2. Tájékoztatás

A Kibocsátó köteles a Kötvénytulajdonosokat teljeskörűen tájékoztatni minden olyan körülményről, így különösen a vagyoni helyzetének, illetve bevételeinek kedvezőtlen alakulásáról, amely a Kötvények alapján fennálló kötelezettségei teljesítését hátrányosan befolyásolhatja, vagy azok megsértését eredményezheti.

Amennyiben a Kötvények futamideje alatt a Kibocsátó olyan körülményekbe ütközik, amelyek meggátolják, vagy akadályozhatják a határidőben történő teljesítést, vagy a Kötvény szerinti egyéb kötelezettségvállalásoknak való megfelelést, úgy a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) Munkanapon belül írásban, egyidejűleg értesíteni a Kötvénytulajdonosokat a késedelemről, annak okáról az orvoslás, illetve hasonló eset elkerülése céljából tett és tenni szándékozott intézkedésekről, illetve várható időtartamáról.

A Kibocsátó vállalja, hogy az MNB kérésére haladéktalanul rendelkezésre bocsát minden olyan információt, ideértve a Kibocsátó végső kedvezményezettjére vagy kedvezményezettjeire vonatkozó információkat is, ami annak megítélése szempontjából jelentőséggel bír, hogy a Kibocsátó adott értékpapírjának MNB általi vásárlása esetén biztosított lenne-e a monetáris finanszírozás tilalmára vonatkozó követelményrendszernek és az NKP Terméktájékoztató szerinti követelményeknek való megfelelés. A Kibocsátó vállalja továbbá, hogy ugyanezeket az információkat mindazon befektetőkkel közli, akikkel az adott értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételt közöl.

A Kibocsátó a tájékoztatási kötelezettségét a jelen Információs Összeállítás 13.46.1 bekezdésében foglalt értesítési szabályok szerint teljesíti.

13.43.3. Tőzsdei bevezetés és forgalomban tartás

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvény legkésőbb a forgalomba hozatal lezárását követő 90 napon belül bevezetésre kerül a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett valamely kereskedési helyszínére (várhatóan az XBond piacra), és az értékpapírt a Kibocsátó a Lejárat Napjáig forgalomban tartja.

13.44. Határozatok, engedélyek és jóváhagyások, amelyek alapján a Kötvényeket előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják

A Kibocsátó igazgatóságának 2021. június 17. napján hozott 1/2021.06.17. számú határozata.

13.45. Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac megnevezése, amelyen - a Kibocsátó ismeretei szerint - a Kötvényekkel kereskednek

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvény legkésőbb a forgalomba hozatal lezárását követő 90 napon belül bevezetésre kerül a BÉT által működtetett valamely kereskedési helyszínére (az XBond piacra), és az értékpapírt a Kibocsátó Lejárat Napjáig forgalomban tartja. A Kibocsátó a Kötvények bevezetését az XBond multilaterális kereskedési rendszeren kívül más piacra nem tervezi.

13.46. Egyéb feltételek

13.46.1. A Kötvénytulajdonosok értesítése

A Kötvényekkel, a Kibocsátóval és az aukcióval kapcsolatos információkat a Kibocsátó a Kötvények Xbond platformra történő regisztrációjáig a Kötvénytulajdonosok részére közvetlenül juttatja el. A Kötvények XBond platformra történő regisztrációját követően a Kibocsátó a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit – amennyiben jogszabály másképp nem rendelkezik – saját internetes honlapján (www.sundell.hu), a BÉT honlapján (www.bet.hu) és a kozzetetelek.mnb.hu oldalon is közzéteszi.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények BÉT által működtetett kereskedési helyszínre bevezetésétől kezdve éves és féléves konszolidált jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint; egyidejűleg közvetlenül is megküldi a jelentéseket azon kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri (az MNB esetében: nkp@mnb.hu).

13.46.2. A Kibocsátó értesítése

A Kötvénytulajdonosok az értesítéseket írásban, a Kibocsátó székhelyére kötelesek küldeni a Kötvénytulajdonosi minőségükre vonatkozó, a Kötvénytulajdonosok értékpapír-számlavezetője vagy adott esetben a KELER által kiállított igazolással együtt.

13.46.3. Hitelminősítési besorolás

A hitelminősítési besorolások nem mindig fejezik ki az összes fennálló kockázatokat, nem minden esetben tükrözik a struktúrával, a piaccal, a fent ismertetett, illetve egyéb tényezőkkel kapcsolatos összes kockázatok lehetséges hatását a kibocsátandó Kötvényekre vonatkozóan. A hitelminősítés semmiképpen nem tekintendő a Kötvényekre vonatkozó vételi, eladási vagy tartási ajánlatnak. A hitelminősítés a hitelminősítő által bármikor módosítható és visszavonható.

13.46.4. Árjegyzés

Az MKB Bank Nyrt. mint árjegyző árjegyzési tevékenységet vállal a Kötvények vonatkozásában a Kötvényeknek az XBond-ra történő regisztrációját követő napjától a Lejárat Napjáig, azzal, hogy az árjegyző kereskedési napokon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart, az ajánlat névértéke vételi és eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100.000 eurónak megfelelő forintösszeget vagy legalább 1 darab Kötvényre vonatkozik. A vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség (bid-ask spread) nem haladja meg a 200 bázispontot.

13.46.5. Tulajdonosi megfeleltetési eljárás

A Kibocsátó tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat, hogy a Kötvények keletkeztetését követő Munkanapon a KELER-nél a Tőkepiaci törvény 149.§-a szerinti tulajdonosi megfeleltetési eljárást kezdeményez, és ennek eredményéről a megfeleltetés során azonosított Kötvénytulajdonosokat haladéktalanul értesíti.

13.46.6. Adózás

A Kibocsátó a Kötvények kibocsátása, másodlagos forgalma és beváltása, illetve a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítése során a kifizetés időpontjában hatályos magyar adójogszabályoknak megfelelően köteles eljárni, továbbá a Kibocsátó nem vállal semmilyen felelősséget a Kötvények vonatkozásában Kötvénytulajdonosokra háruló adófizetési kötelezettségek teljesítéséért. A befektetőknek ajánlatos adótanácsot kérni a Kötvények megvásárlásával és értékesítésével kapcsolatban.

13.46.7. Vitarendezés

A Kötvényből származó jogviszonnyal, a Kötvények forgalomba hozatalából vagy ezekből eredő, a Kibocsátó és a Kötvénytulajdonos közötti jogvita elbírálására a magyar rendes bíróságok rendelkeznek joghatósággal és hatáskörrel.

13.46.8. Alkalmazandó jog

A Kötvények, az azokból eredő vagy azokkal kapcsolatos jogviszonyokra, valamint a Kötvények forgalomba hozatalának feltételeire a magyar jog alkalmazandó.

13.47. Kötelezettségvállalások és azok megsértése

13.47.1. Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárat Nap előtt

Az alábbi események bármelyike:

- (a) **Nemfizetés:** a Kibocsátó bármely Kötvény tekintetében esedékes tőke- vagy kamatfizetési kötelezettségét több mint 30 Munkanapon keresztül hiánytalanul nem teljesíti;
- (b) **Közvetett szerződésszegés (cross default):** ide nem értve az (a) pont szerinti kötvénytartozást, a Kibocsátó bármely egyéb kötvényére vonatkozó pénzügyi kötelezettségének 30 Munkanapon keresztül nem tesz eleget;
- (c) **Hitelminősítés romlás:** (i) amennyiben a Kötvény hitelminősítő általi hitelminősítése B+ kategória alá esik és legkésőbb a leminősítést követő két éven belül nem éri el legalább a B+ hitelminősítést és azt nem teszik közzé; vagy (ii) a Kötvény hitelminősítő általi hitelminősítése CCC kategóriánál kedvezőtlenebbre változik;

- (d) **Igények azonos rangsora (*pari passu*):** a Kötvények besorolása úgy változik, hogy azok egymással, illetve (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötvény kötelezettségeinél rosszabb (azaz a megkülönböztetés nélküli, ún. „*pari passu*” besorolásúnál kedvezőtlenebb) rangsorban lévővé válnak; vagy
- (e) **Teheralapítási tilalom (*negative pledge*):** a Kibocsátó vagy bármelyik, a Számviteli törvény szerinti leányvállalata bármely kötvényben megtestesülő pénzügyi kötelezettségvállalását biztosítékkal biztosítja, illetve annak biztosítékaul zálogjogot, óvadékot nyújt vagy egyéb hasonló kötelezettséget, illetve olyan egyéb kötelezettséget vállal, aminek következtében ezen kötvények a Kötvényekhez képest kedvezőbb rangsorban vannak, kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket.

13.47.2. A Lejárat Nap előtti visszavásárlás Rendkívüli Visszaváltási Esemény alapján

Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezésekor a Kibocsátó a Kötvénytulajdonosok tájékoztatásáról szóló pontban foglaltaknak megfelelően haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat és a Fizető Ügynököt az érintett Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezéséről, megjelölve a visszaváltás napját is.

A Kibocsátó valamennyi Kötvényt a Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezését követő harminc (30) napon belül a Lejárat Előtti Visszaváltási Összegen, büntető kamat nélkül visszaváltja azaz a Kötvények Lejárat Előtti Visszaváltási Összegét megfizeti azon Kötvénytulajdonosok részére, akik a visszaváltásra kerülő Kötvények tekintetében a Kibocsátó felé az értékpapírszámlájukon nyilvántartott Kötvények mennyiségét megfelelően igazolták.

Ha a Rendkívüli Visszaváltási Események bármelyike bekövetkezik, és a Kibocsátó erről nem értesítette a Kötvénytulajdonosokat és a Fizető Ügynököt, úgy a Kötvénytulajdonos erről nem kevesebb, mint 30 Munkanappal a visszaváltást megelőzően írásban értesíti a Kibocsátót és a Fizető Ügynököt. A Kibocsátó az első kötvénytulajdonosi értesítéstől számítva 30 munkanapon belül teljesíti visszaváltási kötelezettségét.

Az ilyen értesítés visszavonhatatlan. Az értesítés kézhezvételét követően a Kibocsátó haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül tájékoztatja a többi Kötvénytulajdonost a visszaváltás kezdeményezéséről.

14. FORGALOMBA HOZATAL

14.1. Forgalomba hozatali eljárás

A Kötvények aukciós eljárással (Tpt. 5. § (1) bekezdés 5. pont, illetve 50. §) kerülnek forgalomba hozatalra az Aukciós Szabályzat szerint.

Az Aukció lebonyolítása a BÉT által üzemeltetett MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós Értékpapírtáblán történik, nem nyilvános ajánlati könyves aukciós értékesítési eljárás keretében. Az aukciós ajánlatok általános feltételeit, tartalmi elemeit, és benyújtásának rendjét az Aukciós Szabályzat tartalmazza. Az Aukció kizárólag kompetitív szakasszal kerül meghirdetésre.

14.2. Aukció kezdő időpontja

2021. június 29., 10:00

14.3. Ajánlattételi szakasz

2021. június 29., 10:00-11:00

14.4. Ajánlatgyűjtési időszak

2021. június 29., 10:00-10:45

14.5. Ügyletkötési szakasz

2021. június 29., 11:00-14:00

14.6. Kötvények forgalomba hozatalának módja, helye

A Kötvények forgalomba hozatalának módja az értékpapírra vonatkozó nyilvános – de tájékoztató közzététele alól mentesített – ajánlattétel, aukciós eljárással.

A Kötvények a Tpt. 7-9/A. §-ában foglalt rendelkezések szerint, dematerializált formában kerülnek előállításra és a KELER által vezetett központi értékpapírszámlán való jóváírással jönnek létre.

A Kötvények forgalomba hozatalának, kibocsátásának és keletkeztetésének helye Magyarország.

14.7. Forgalomba hozatalra és Kötvényekre alkalmazandó jog

A forgalomba hozatalra és a Kötvényekre alkalmazandó jog a magyar jog.

14.8. Kötvényvásárlók tervezett köre

A Kötvények forgalomba hozatala kizárólag Minősített Befektetők részére történik.

A Kötvények az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete 2. cikk e) pontja szerinti alábbi minősített befektetőnek minősülő személyek részére kerülnek közvetlenül felajánlásra, amelyekben a Kibocsátó nem rendelkezik a Ptk. 8:2. § (1) bekezdésében meghatározott többségi befolyással, és amely befektetőket a Forgalmazó közvetlenül, elektronikus úton (e-mailben) keres meg aukciós vásárlási ajánlattétel céljából:

1. **Magyar Nemzeti Bank**
(székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 8-9.; adószáma: 10011953-2-44);
2. **Concorde Értékpapír Zrt.** (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 7. em.; adószáma: 12281248-2-43);
3. **Diófa Alapkezelő Zrt.**
(székhelye: 1013 Budapest, Krisztina tér 2.; adószáma: 14660690-2-41)
4. **EQUILOR Alapkezelő Zrt.**
(székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.; adószáma: 23838442-2-41);
5. **Generali Alapkezelő Zrt.**
(székhelye: 1066 Budapest, Teréz krt 42-44.; adószáma: 12546279-4-42)
6. **Hold Alapkezelő Zrt.**
(székhelye: 1123 Budapest, Alkotás út 50.; adószáma: 11929389-2-43)
7. **MagNet Bank Zrt.**
(székhelye: 1062 Budapest, Andrássy út 98.; adószáma: 14413591-4-44);
8. **Magyar Posta Biztosító Zrt.**
(székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5. IV. em.; adószáma: 12833632-4-44)

9. **MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt.**
(székhelye: 1027 Budapest, Kapás utca 6-12. .; adószáma: 13396709-2-41);
10. **MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.**
(székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 31., Cg. 01-10-041712);
11. **MKB Bank Nyrt.**
(székhelye: 1056 Budapest, Váci u. 38.; adószáma: 10011922-4-44);
12. **MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt.**
(székhelye: 1056 Budapest, Váci utca 38.; adószáma: 23452941-2-41);
13. **MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.**
(székhelye: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.; adószáma: 10241662-4-44);
14. **OTP Bank Nyrt.**
(székhelye: 1051 Budapest, Nádor u.16; adószáma: 10537914-4-44);

14.9. Az aukció helye

Az aukció lebonyolítása a BÉT által üzemeltetett MMTS1 kereskedési rendszerben történik.

14.10. Az aukció típusa

Nem nyilvános ajánlati könyves aukció, többáras Ügyletkötési Algoritmus.

14.11. Az aukciós ajánlattevő

A Kibocsátó nevében az értékesítésre szánt Kötvényekre az eladási ajánlatot a Kibocsátóval forgalmazói megállapodást kötött, az aukciós ajánlattevői feladatokat ellátó Forgalmazó, az MKB Bank Nyrt. teszi.

14.12. Az aukció vásárlási ajánlattételi szakasza

Az aukciós vásárlási ajánlatokat az Aukció Napján 10:00 és 11:00 óra között, kizárólag árfolyam megjelöléssel (négy tizedes jegyig) lehet benyújtani.

14.13. Túljegyzés

A Kibocsátó saját döntése alapján túljegyzést elfogadhat, azzal, hogy maximum 500.000.000 Ft, azaz ötszázmillió forint értékű túljegyzés lehetséges.

14.14. Aluljegyzés

A Kibocsátó saját döntés alapján aluljegyzést elfogadhat azzal, hogy a kibocsátás minimum értéke nem lehet alacsonyabb, mint 1.000.000.000 Ft, azaz egymilliárd forint.

14.15. Aukciós limitár

Aukciós vásárlási ajánlat minimum 85,0000%, azaz nyolcvanöt százalék nettó árfolyamon kerülhet benyújtásra. Ezen szint alatti árfolyamot tartalmazó aukciós vásárlási ajánlatok érvénytelennek minősülnek.

14.16. Aukciós vásárlási ajánlat legalacsonyabb összege

Egy ajánlat legalább 1 darab, azaz egy darab 50.000.000 Ft, azaz ötvenmillió forint Névértékű Kötvényre tehető.

14.17. Aukciós vásárlási ajánlat legmagasabb összege

Egy ajánlattevő legfeljebb 50 darab, azaz ötven darab 50.000.000 Ft, azaz ötvenmillió forint Névértékű Kötvényre tehet ajánlatot.

14.18. Aukció lezárása, értesítés

Az aukció eredményével kapcsolatos információkat a BÉT MMTS1 rendszeren keresztül kapja meg az MNB és a Forgalmazó. A Forgalmazó a Kötvénytulajdonosokat e-mail útján, a befektető által megadott e-mail címen értesíti.

14.19. Pénzügyi teljesítés szabályai

Az aukciós ügyletek elszámolására T+2 napon, azaz 2021. július 1-jén a KELER által a VIBER ügyféltétel zárásáig DVP keretében kerül sor.

14.20. Aukciós vásárlási ajánlatok benyújtásának módja

A Kibocsátó nevében és megbízásából az értékesítésre szánt Kötvényekre az eladási ajánlatot a Kibocsátóval forgalmazói megállapodást kötött, az aukciós ajánlattevői feladatokat ellátó Forgalmazó, az MKB Bank Nyrt. teszi.

Az aukción vételi ajánlat tételére közvetlenül (i) a Forgalmazó, (ii) az MNB és (iii) valamennyi tőzsdetagsággal rendelkező befektető jogosult a BÉT által üzemeltetett MMTS1 kereskedési rendszer aukciós modulján keresztül.

A további befektetők aukciós vételi ajánlatukat közvetetten, a Forgalmazó közvetítésével tehetik meg („Ellenajánlat”) az Aukciós Ív kitöltésével és Forgalmazóhoz való eljuttatásával 2021. június 29-én 10:00 óra és 10:45 között („Ajánlatgyűjtési Időszak”) az alábbiak szerint:

Az Aukciós Ív megfelelően kitöltött és cégszerűen aláírt példánya az aukció időtartama alatt, de legkésőbb 2021. június 29-én 10:45 óráig juttatható el e-mail útján, scannelt formátumban a Forgalmazó részére az nkp.treasury@mkb.hu email címen keresztül.

A Forgalmazó jogosult a 10 óra 45 percet követően beérkezett Ellenajánlatokat semmisnek tekinteni. A határidőn túl benyújtott Aukciós Ív alapján a Forgalmazó nem vállalja az aukciós vételi ajánlat befektető javára történő megtételét.

Az Aukciós Ív formanyomtatványa jelen Információs Összeállítás 2. számú mellékletét képezi.

A befektető felelőssége, hogy az Aukciós Ív a Forgalmazóhoz a fentiekben meghatározott módokon és időben beérkezzen, továbbá, hogy az aláírók képviseleti joga és aláírása megfelelő időben és a szükséges módon igazolásra kerüljön.

A Forgalmazónál értékpapírszámlával rendelkező befektető esetén, amennyiben az Aukciós Ívet aláíró személy(ek) képviseleti és aláírási jogosultságának ellenőrzéséhez szükséges okiratok a Forgalmazó rendelkezésére állnak, az Aukciós Ív aláírására a befektető cégszerűen vagy a képviseletében az értékpapírszámla felett történő rendelkezésre jogosult személy is jogosult.

A Forgalmazónál értékpapírszámlával nem rendelkező befektető az Aukciós Ívet cégszerűen aláíró személyek aláírási címpéldányait, továbbá a képviseleti jogukat igazoló 30 napnál nem régebbi cégkivonatot is köteles átadni a Forgalmazónak.

Minden esetben a Forgalmazó dönti el, hogy a hozzá beérkezett Aukciós Ív megfelelően került-e kitöltésre. A Forgalmazó minden ilyen döntése végleges és kötelező erővel bír. A megfelelő időben beérkező és a formai követelményeknek megfelelő aukciós vételi ajánlatot a Forgalmazó köteles elfogadni.

Aukciós vételi ajánlatot/Ellenajánlatot a Minimális Forgalomba Hozatali Árral megegyező vagy annál magasabb árfolyamon lehet tenni, a feltüntetett Árlépköz figyelembevételével. A tényleges minimális ár (az a legalacsonyabb ár, amelyen aukciós ügylet még létrejöhet) a Kibocsátó által az aukciós vételi ajánlatok tükrében a kompetitív szakasz lezárását követően kerül meghatározásra.

Egy befektető több aukciós vételi ajánlatot/Ellenajánlatot is tehet, különböző nettó árfolyamokon külön Aukciós Ív benyújtásával. Ugyanazon befektető által beadott különböző aukciós vételi ajánlatok/Ellenajánlatok külön ajánlatként kerülnek értékelésre.

Az Ajánlatgyűjtési Időszak alatt a benyújtott aukciós vételi ajánlatok/Ellenajánlatok szabadon visszavonhatók, illetve módosíthatók.

A befektető kizárólag saját nevében és saját javára jogosult Aukciós Íven a Forgalmazónál Ellenajánlatot tenni. Az Ellenajánlat benyújtásával a befektető kötelező erejű és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal a Kötvények átvételére a feltüntetett teljes összeg erejéig, és tudomásul veszi, hogy ajánlata részben is elfogadható.

A befektetők az Aukción való részvétellel tudomásul veszik, hogy a Kibocsátó jogosult arra, hogy megismerje a befektetők által a Forgalmazó részére adott Ellenajánlatok tartalmát (különösen a volumenre és az ajánlott árfolyamra vonatkozó információkat).

14.21. Az allokáció kiértékelése és az aukció leírása, időpontja, helye

A Kötvény ára és a hozzá tartozó hozamszint az aukció során alakul ki. Az aukció során beadott érvényes ellenajánlatokat az aukció zárását követően az MMTS1 Kereskedési Rendszer az Aukció napján összesíti, majd ezt követően a Kibocsátó dönt az elfogadásukról. Az érvényes ajánlatok árfolyam szerint csökkenő sorrendben kerülnek elfogadásra a Kibocsátó által meghatározott szintig.

Amennyiben több Befektető nyújt be aukciós vételi ajánlatot ugyanazon árfolyamot megjelölve és a Kötvények elosztásakor nem elégíthető ki valamennyi ilyen Befektető Kötvény igénylése az adott árfolyamszinten, akkor allokációra kerül sor, amely arányos kielégítés (ún. pro-rata) alapon történik a BÉT aukciós kereskedésről szóló mindenkor hatályos szabályai, illetve az Aukciós Szabályzat 4. sz. mellékletében („Az NKP Allokációs Algoritmus”) meghatározottaknak megfelelően 2021. június 29-én 14:00 óráig a BÉT-en.

Az aukción bármely vételi ajánlattevő részére legfeljebb a forgalomba hozatalra kerülő Kötvények 50 (ötven) százaléka kerülhet allokálásra.

14.22. A forgalomba hozatal eredményéről szóló tájékoztatás

Az aukción elfogadott aukciós vételi ajánlattal rendelkező befektetők, akik a Forgalmazó közreműködésével tették meg ajánlatukat, az Aukció Napját követő Munkanapon 12:00 óráig az Aukciós Íven megadott e-mail címre kapnak visszaigazolást az elfogadott ajánlatokról és azok árfolyamáról.

A Kibocsátó a Tpt. 21. § (1c) bekezdésének megfelelően, de a Tpt. 48. § (4) bekezdésére is tekintettel a Kötvények forgalomba hozatalát az aukció lezárását követő öt (5) napon belül bejelenti az MNB-nek.

14.23. Pénzügyi teljesítés, elszámolás

A KELER a Kibocsátó utasítása (Demat értékpapírról kiállított Okirat és Számla-jóvárási instrukció) alapján a sikeres aukció napján, legkésőbb 16:00 óráig, T+2. értéknapi meghatározásával előírnyozza az aukció keretében elfogadott kötvény darabszám kibocsátását. A kibocsátói utasítás értelmében a kötvénykibocsátás a Forgalmazó értékpapírszámlájára történik 2021. július 1. napján, a Kötvények elszámolásának biztosítása érdekében.

Az aukciós ügyletek elszámolása DVP elven történik a T+2. napon, azaz 2021. július 1-jén a KELER által a VIBER ügyféltétel zárásáig. A KELER mindenkor hatályos szabályzataiban meghatározott DVP tranzakció végrehajtása során a Befektető által megszerzett Kötvényeket jóváírják a Befektető megjelölt értékpapírszámláján, míg a Kötvények pénzbeli ellenértékével

megterhelik a Befektető megjelölt forint számláját oly módon, hogy a terhelés és a jóváírás egyidejűleg történik.

A DVP elszámolás érdekében

- a Kötvények vételárának megfelelő összegnek (árfolyamértéknek) legkésőbb 2021. július 1-jén 10:00 óráig rendelkezésre kell állnia a Befektető (beleértve az MNB-t), illetve a Befektető értékpapír-számlavezetőjének KELER-nél vezetett, megjelölt forint számláján, és
- a Befektető számlavezetőjének a KELER KID rendszerén „fogadó” ügylet oldali, pénzfedezettel rendelkező DVP tranzakciós megbízást kell benyújtania 2021. július 1-jén szintén 10:00 óráig.

Az ügyletek párosítása és kiegyenlítése a KELER által megállapított ártolerancia összeg figyelembevételével, mindig a vevői pozícióban lévő fél (a Befektető) megbízásában szereplő vételár ellenében történik. Abban az esetben, ha az aukciós vételi ajánlatban szereplő összeg meghaladja a Befektető forint számláján rendelkezésre álló összeget, a Forgalmazó az aukciós vételi ajánlatot a rendelkezésre álló összeg erejéig fogadja el.

Az elszámolásra, azaz a Kötvényeknek a Befektető által megjelölt értékpapírszámlán történő jóváírására 2021. július 1. napján kerül sor.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA

A SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; cégjegyzékszám: 01-10-140036) mint Kibocsátó ezennel kijelenti az alábbiakat.

A jelen Információs Összeállítás elkészítése során a Kibocsátó a tőle elvárható módon törekedett arra, hogy a jelen Információs Összeállítás a vonatkozó jogszabályi követelményekkel összhangban tartalmazzon minden, a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.

A Kibocsátó legjobb tudása szerint a jelen Információs Összeállításban közölt adatok, adatsoportosítások, állítások, elemzések a valóságnak megfelelőek, helytállóak, és lehetővé teszik a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítélését. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a jelen Információs Összeállítás félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmaz, és nem hallgat el olyan ténytet, amely veszélyezteti a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényhez kapcsolódó jogoknak a Befektető részéről történő megalapozott megítélését.

A fentiekkel összhangban a Kibocsátó alulírott képviselője a Kibocsátó képviseletében kijelenti, hogy a jelen Információs Összeállítás a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és az nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A Kibocsátó felelőssége kiterjed az Információs Összeállításban foglalt valamennyi információra.

A Forgalmazó a jelen Információs Összeállításban szereplő információk valóságáért nem tartozik felelősséggel.

Kelt: Budapest, 2021. június 17.



SunDell Estate
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Piukovics András
Igazgatósági elnöke



SunDell Estate
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Piukovics Gábor
Igazgatósági tag

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: KÖTVÉNY AUKCIÓS VÁSÁRLÁSI AJÁNLATI ÍV

Kibocsátó: SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
(székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.)

Forgalmazó: MKB Bank Nyrt. (Székhelye: 1056 Budapest, Váci u. 38.)

Kibocsátás tárgya: SunDell 2031/A Kötvény elnevezésű¹, fix, évi 3,25 %-os kamatozású, éves kamatfizetésű, amortizálódó, névre szóló, forintban denominált Kötvény (ISIN: HU0000360649)

Kibocsátás feltételei: A 2021. június 17-ei keltezésű Információs Összeállításban leírtak szerint.

BEFEKTETŐ ADATAI

Neve: _____

Székhelye: _____

Besorolása (megfelelő aláhúzendő):

deviza belföldi minősített befektető

deviza külföldi minősített befektető (ország megnevezés: _____)

Cégjegyzékszám/nyilvántartás száma: _____

Adóazonosító szám: _____

Bankszámlaszám: _____

Értékpapírszámla száma, számlavezetője: _____

KAPCSOLATTARTÓ ADATAI

Név: _____

Telefonszám: _____

Kapcsolattartásra kijelölt email cím: _____

Alulírott, Befektető ezennel aukciós vásárlási ajánlatot teszek az alábbi össznévértékű Kötvényre:

_____ Ft, azaz _____

_____ forint névértékű Kötvény _____ %, azaz

_____ százalék

(négy tizedes jegyig) árfolyam mellett. A vásárolni kívánt Kötvények darabszáma: _____ db, azaz _____ darab.

¹ Rövid elnevezés: SunDell31

Alulírott kijelentem, hogy ismerem a SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2021. június 17-ei keltezésű Információs Összeállítását („**Információs Összeállítás**”) és annak Mellékleteit és az abban foglaltakat a jelen ajánlatétel aláírásával a befektetőre nézve kötelező erejűnek elfogadom.

Tudomásul veszem, hogy

- a) a jelen ajánlat részben (csak meghatározott összeg erejéig) is elfogadható;
- b) a jelen ajánlat csak akkor érvényes, ha az ahhoz kapcsolódóan teljesítendő befizetés is az arra rendelt határidőben, azaz legkésőbb az Információs Összeállításban meghatározott határidőben beérkezik;
- c) a jelen ajánlat bármely olyan részével kapcsolatban, amely nem kerül elfogadásra, sem a Kibocsátótól, sem a Forgalmazótól kamat vagy kártérítés nem követelhető, kizárólag a befizetett összeg térítendő vissza; és
- d) az érvényes ajánlat elfogadása és a fizetési kötelezettség teljesítése alapján, az allokáció eredményeként juttatott Kötvények az értékpapírszámlámon kerülnek jóváírásra, ennek megfelelően ajánlat érvényesen csak az értékpapírszámlaszám és számlavezető megadásával tehető.

Kijelentem, hogy a jelen ajánlatban szereplő össznévértékű Kötvények ajánlati áron számított vételárának megfelelő összeg mindösszesen _____ Ft, azaz _____ forint, ami

az Információs Összeállításban foglaltaknak megfelelően kerül teljesítésre (legkésőbb 2021. július 1-jei értéknappal).

Kijelentem, hogy a jelen nyilatkozatban általam megadott adatok a valóságak megfelelnek, továbbá tudomásul veszem, hogy amennyiben valótlan adatokat tüntettem fel, az a nyilatkozat semmisségét eredményezheti.

Csatolt mellékletek (amennyiben szükséges):

Aláírási címpéldány vagy aláírás-minta aláíróként
Cégkivonat (30 napnál nem régebbi)

Jelen ajánlatomat és nyilatkozatomat a 2021. június 17-ei keltezésű Információs Összeállítás ismeretében teszem meg. A jelen ajánlatban és nyilatkozatban nagybetűvel írt szavak, illetve kifejezések az Információs Összeállításban meghatározott jelentéssel bírnak.

Kelt:

_____ (hely) _____ (év) _____ (hó) _____ (nap)

(cégszerű) aláírás

Cég neve: _____

Képviselő(k) neve(i): _____

3. SZÁMÚ MELLÉKLET: KIBOCSÁTÓI UTASÍTÁS MINTÁJA - OKIRAT DEMATERIALIZÁLT KÖTVÉNYRŐL

1. A Kibocsátóra vonatkozó adatok:

- **teljes név:** SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
- **rövid név:** SunDell Estate Nyrt.
- **székhely:** 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.
- **cégjegyzékszám:** 01-10-140036
- **adószám:** 26560621-2-42
- **alaptőke mértéke:** 119.500.000 Ft
- **az Okiratot aláírók adatai:**
 - **első aláíró neve:** Piukovics András
 - **képviselési jog alapja (beosztás):** Igazgatóság elnöke
 - **második aláíró neve:** Piukovics Gábor
 - **képviselési jog alapja (beosztás):** Igazgatósági tag

2. A sorozatrészletre vonatkozó adatok:

- **Sorozatrészlet kibocsátásáról szóló döntés időpontja:** 2021. június 17.
- **A sorozatrészlet kibocsátásáról szóló döntés jellege:** igazgatósági határozat
- **A sorozatrészlet száma:** 1
- **A sorozatrészlet névérték darabszáma:** [100] db
- **A sorozatrészlet össznévértéke:** [5.000.000.000] Ft
- **A sorozatrészlethez kapcsolódó értéknapi nap:** 2021. július 1.
- **Az eddigi kibocsátások összesen névérték darabszáma:** 0 db

3. A teljes kötvénysorozatra vonatkozó adatok:

- **Sorozat elnevezése:** SunDell 2031/A Kötvény
- **Sorozat betűjele és kódja:** SunDell31
- **ISIN-azonosító:** HU0000360649
- **Sorozat típusa:** névre szóló
- **Névérték és devizanem:** 50.000.000 Ft
- **Sorozat összesen névérték darabszáma:** [100] db
- **Sorozat össznévértéke:** [5.000.000.000] Ft
- **Kibocsátás helye:** Magyarország
- **A forgalomba hozatal helye:** Magyarország
- **A forgalomba hozatal módja:** Nyilvános
- **Az első kibocsátás időpontja:** 2021. július 1.
- **Az első kibocsátás értéknapi napja (keletkeztetés napja):** 2021. július 1.
- **Futamidő:** 10 év (2021. július 1. – 2031. július 1.)
- **Lejárat Napja:** 2031. július 1.
- **Kamatozás módja:** Fix
- **Kamatláb mértéke:** 3,25 %
- **Kamatfizetési időpontok:**
 - 2022. július 1.
 - 2023. július 1.
 - 2024. július 1.

2025. július 1.
2026. július 1.
2027. július 1.
2028. július 1.
2029. július 1.
2030. július 1.
2031. július 1. (Lejárat Napja)

- **Kamatfizetési és beváltási feltételek:** Minden egyes Kötvény az aktuális tőketartozása után (Névérték csökkentve a kamatszámítás kezdőnapjáig teljesített tőketörlesztések összegével) a kamatszámítás kezdőnapjától (azt is beleértve) éves szinten fix 3,25 % kamatláb mértékével számolva kamatozik. A kamatok a Lejárat Napjáig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban minden évben a Kamatfizetési Napokon és a Lejárat Napján utólag fizetendők. A Kötvényekre történő esedékes kamatkifizetéseket és tőketörlesztéseket a KELER Zrt. mindenkor hatályos szabályaival összhangban, a Munkanap Szabály figyelembevételével, az adójogi szabályok figyelembevételével, az MKB Bank Nyrt.-n, mint Fizető Ügynökön keresztül kell teljesíteni azoknak az értékpapír-számlavezetőknek, akiknek az értékpapír-számláján a KELER Zrt. a Kötvényeket az adott fizetés fordulónapján nyilvántartja, a KELER Zrt. mindenkor hatályos előírásainak megfelelően. A fizetést annak a személynek a javára kell teljesíteni, akit a fordulónapon Kötvénytulajdonosnak kell tekinteni. Ha bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre („Munkanap Szabály”). Munkanap minden olyan nap, amikor a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten forint kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, ha az ilyen nap a Kibocsátónál és a Forgalmazónál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

- **Sorozathoz kapcsolódó átruházási megkötések:** A sorozathoz kapcsolódó átruházási megkötések nincsenek.

- **Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege:** A Kötvények kamatfizetése évente történik. A futamidő alatt az egyes Kamatfizetési Napokon a Kötvény 50.000.000 Ft Névértékére vetítve (a Kötvények tőketörlesztését is figyelembe véve) a kamatok az alábbi mértékben és fix kamatösszegben fizetendők 1 darab Kötvényre vonatkozóan:

2022. július 1.:	3,25 %	1.625.000 Ft
2023. július 1.:	3,25 %	1.625.000 Ft
2024. július 1.:	3,25 %	1.625.000 Ft
2025. július 1.:	3,25 %	1.625.000 Ft
2026. július 1.:	3,25 %	1.625.000 Ft
2027. július 1.:	3,25 %	1.462.500 Ft
2028. július 1.:	3,25 %	1.300.000 Ft
2029. július 1.:	3,25 %	1.137.500 Ft
2030. július 1.:	3,25 %	975.000 Ft
2031. július 1. (Lejárat Napja):	3,25 %	812.500 Ft

- **Futamidőn belül van beváltás:** Igen.

- **Beváltási (törlesztési) feltételek:** A Kötvények tőkeösszege az alábbiak szerint amortizálódóan kerül törlesztésre 1 darab 50.000.000 Ft Névértékű Kötvényre vonatkozóan:

2026. július 1.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft
2027. július 1.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft
2028. július 1.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft
2029. július 1.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft
2030. július 1.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft

2031. július 1. (Lejárat Napja): a Névérték 50%-a, azaz 25.000.000 Ft

- **Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt:** A Kibocsátó döntése alapján sor kerülhet a Kötvények, vagy azok egy részének visszavásárlására. A Kibocsátó a Kötvényeket az NKP Terméktájékoztató szabályai szerint vásárolja vissza. A visszavásárlási ár meghatározása a Kötvénytulajdonosok előzetes megkeresését követően, a Kötvénytulajdonosokkal egyetértésben történhet. A Kibocsátó vállalja, hogy az értékpapír-sorozat egy részének a futamidő lejáratá előtti visszavásárlása esetén legalább olyan arányban vásárol vissza abból az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB az adott értékpapír-sorozatból értékpapírral rendelkezik a visszavásárlás időpontjában.
- **Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt:** Nem alkalmazandó.
- **Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt:** Nem alkalmazandó.
- **Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete:** A Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele és vagyona szolgál fedezetül a Kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésére.
- **Kötvénytulajdonosok értesítése:** A Kötvényekkel, a Kibocsátóval és az aukcióval kapcsolatos információkat a Kibocsátó a Kötvények Xbond platformra történő regisztrációjáig a Kötvénytulajdonosok részére közvetlenül juttatja el. A Kötvények XBond platformra történő regisztrációját követően a Kibocsátó a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit – amennyiben jogszabály másképp nem rendelkezik – saját internetes honlapján (www.sundell.hu), a BÉT honlapján (www.bet.hu) és a kozvetetelek.mnb.hu oldalon is közzéteszi.
A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények BÉT által működtetett kereskedési helyszínre bevezetésétől kezdve éves és féléves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint; egyidejűleg közvetlenül is megküldi a jelentéseket azon kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri (az MNB esetében: nkp@mnb.hu).
- **A Kötvények összegének visszafizetését és a kamat megfizetését biztosító kötelezettségvállalások:**

Rendkívüli Visszaváltási Események a Lejárat Nap előtt

Az alábbi események bármelyike:

Nemfizetés: a Kibocsátó bármely Kötvény tekintetében esedékes tőke- vagy kamatfizetési kötelezettségét több mint 30 Munkanapon keresztül hiánytalanul nem teljesíti;

Közvetett szerződésszegés (cross default): ide nem értve az (a) pont szerinti kötvénytartozást, a Kibocsátó bármely egyéb kötvényére vonatkozó pénzügyi kötelezettségének 30 Munkanapon keresztül nem tesz eleget;

Hitelminősítés romlás: (i) amennyiben a Kötvény hitelminősítő általi hitelminősítése B+ kategória alá esik és legkésőbb a leminősítést követő két éven belül nem éri el legalább a B+ hitelminősítést és azt nem teszik közzé; vagy (ii) a Kötvény hitelminősítő általi hitelminősítése CCC kategóriánál kedvezőtlenebbre változik;

Igények azonos rangsora (pari passu): a Kötvények besorolása úgy változik, hogy azok egymással, illetve (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötvény kötelezettségeinél rosszabb (azaz a megkülönböztetés nélküli, ún. „pari passu” besorolásúnál kedvezőtlenebb) rangsorban lévővé válnak; vagy

Teheralapítási tilalom (negative pledge): a Kibocsátó vagy bármelyik, a Számviteli törvény szerinti leányvállalata bármely kötvényben megtestesülő pénzügyi kötelezettségvállalását biztosítékkal biztosítja, illetve annak biztosítékául zálogjogot, óvadékot nyújt vagy egyéb hasonló kötelezettséget, illetve olyan egyéb kötelezettséget vállal, aminek következtében ezen kötvények a Kötvényekhez képest kedvezőbb rangsorban vannak, kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket.

A Lejárat Nap előtti visszavásárlás Rendkívüli Visszaváltási Esemény alapján

Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezésekor a Kibocsátó haladéktalanul, de legkésőbb 5 napon belül tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat és a Fizető Ügynököt az érintett Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezéséről, megjelölve a visszaváltás napját is.

A Kibocsátó valamennyi Kötvényt a Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezését követő harminc (30) napon belül a Lejárat Előtti Visszaváltási Összegen, büntető kamat nélkül visszaváltja azaz a Kötvények Lejárat Előtti Visszaváltási Összegét megfizeti azon Kötvénytulajdonosok részére, akik a visszaváltásra kerülő Kötvények tekintetében a Kibocsátó felé az értékpapírszámlájukon nyilvántartott Kötvények mennyiségét megfelelően igazolták.

Ha a Rendkívüli Visszaváltási Események bármelyike bekövetkezik, és a Kibocsátó erről nem értesítette a Kötvénytulajdonosokat és a Fizető Ügynököt, úgy a Kötvénytulajdonos erről nem kevesebb, mint 30 Munkanappal a visszaváltást megelőzően írásban értesíti a Kibocsátót és a Fizető Ügynököt. A Kibocsátó az első kötvénytulajdonosi értesítéstől számítva 30 munkanapon belül teljesíti visszaváltási kötelezettségét.

Az ilyen értesítés visszavonhatatlan. Az értesítés kézhezvételét követően a Kibocsátó haladéktalanul, de legkésőbb 5 napon belül tájékoztatja a többi Kötvénytulajdonost a visszaváltás kezdeményezéséről.

- **A Kötvény kibocsátásának célja:** A kibocsátásból befolyó tőkét a Kibocsátó folyamatban lévő zöld beruházások finanszírozására és fejlesztésére, valamint új zöld beruházási projektek elindításának finanszírozására (pl. telekvásárlás, tervezés, engedély megszerzés) kívánja fordítani.

Jelen Okirat nem minősül értékpapírnak.

Az Okirat kiállításának helye: Budapest

Az Okirat kiállításának napja: 2021. június 29.

SunDell Estate
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Piukovics András
Igazgatóság elnöke

SunDell Estate
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Piukovics Gábor
Igazgatósági tag

4. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ 2020. ÜZLETI ÉVRE VONATKOZÓ ÉVES JELENTÉSE, EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓVAL ÉS FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSSEL, VALAMINT KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓVAL (AMELY 2019. ÉVRE VONATKOZÓ ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOKAT IS TARTALMAZ) ÉS FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSSEL



SUNDELL ESTATE NYRT.

ÉVES JELENTÉSE

2021. MÁRCIUS 30.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Tartalomjegyzék	2
2. Kibocsátói nyilatkozat	3
3. Egyedi éves beszámoló	4
4. Egyedi éves beszámolóra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentés	24
5. Konszolidált éves beszámoló	29
6. Konszolidált éves beszámolóra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentés	80
7. Konszolidált üzleti jelentés	85

KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

Alulírott, **SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-140036; képviseli: Piukovics András igazgatósági elnök és Piukovics Gábor igazgatósági tag együttes cégjegyzési joggal), mint kibocsátó (a továbbiakban: Kibocsátó) az alábbiak szerint állapítja meg a 2020. üzleti évre vonatkozó, Kibocsátó közgyűlése által jóváhagyott tartalmú éves jelentését.

Kibocsátó kijelenti, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített – jelen éves jelentés részét képező – éves beszámoló (mérleg, eredménykimutatás és kiegészítő melléklet) valós és megbízható képet ad a Kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá kijelenti, hogy az éves beszámolóhoz kapcsolódó üzleti jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Kibocsátó kijelenti, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített – jelen éves jelentés részét képező – konszolidált éves beszámoló (konszolidált mérleg, konszolidált eredménykimutatás és konszolidált kiegészítő melléklet) valós és megbízható képet ad a Kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá kijelenti, hogy a konszolidált beszámolóhoz kapcsolódó – jelen éves jelentés részét képező – konszolidált üzleti jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2021. március 30.



SunDell Estate Nyrt.
képv.
Piukovics András
igazgatósági elnök



SunDell Estate Nyrt.
képv.
Piukovics Gábor
igazgatósági tag

Statisztikai számjel: 2 6 5 6 0 6 2 1 - 6 8 1 0 - 1 1 4- 0 1
Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 - 1 4 0 0 3 6

SunDell Estate Nyrt.

1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.

A közzétett adatok könyvvizsgálattal alátámasztva

Éves beszámoló

2020.01.01-2020.12.31.

Budapest, 2021. március 01.

SunDell Estate Nyrt.

MÉRLEG "A" változat
 Eszközök (aktívák)
 2020.12.31


A közzétett adatokat könyvvizsgáló alátámasztotta

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2019.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2020.12.31
A	Befektetett eszközök	9 025 003	0	16 382 488
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	3	0	760
	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
	3. Vagyoni értékű jogok	3	0	0
	4. Szellemi termékek	0	0	760
	5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0
	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
	7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	6 696 000
	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	5 100 000
	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0
	4. Tenyészállatok	0	0	0
	5. Beruházások, felújítások	0	0	0
	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	1 596 000
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	9 025 000	0	9 685 728
	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	9 025 000	0	9 685 728
	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési	0	0	0
	5. Egyéb tartós részesedés	0	0	0
	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részes.vizonyban	0	0	0
	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0
B.	Forgóeszközök	24 806 540	0	25 065 154
I.	KÉSZLETEK	19 914 837	0	21 885 757
	1. Anyagok	0	0	0
	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	13 542 781	0	12 559 636
	3. Növedék-, hizó- és egyéb állatok	0	0	0
	4. Késztermékek	1 271 127	0	3 984 681
	5. Áruk	5 100 929	0	5 341 440
	6. Készletekre adott előlegek	0	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	271 589	0	1 382 152
	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	105 964	0	140 000
	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	427 543
	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő	0	0	0
	4. Követelések egyéb tulajd. részesedési viszonyban lévő vállalkozással	0	0	0
	5. Váltókövetelések	0	0	0
	6. Egyéb követelések	165 625	0	814 609
	7. Követelések értékelési különbözete	0	0	0
	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
III.	ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0
	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
	3. Egyéb részesedés	0	0	0
	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékp.	0	0	0
	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	4 620 114	0	1 797 245
	1. Pénztár, csekkek	91	0	0
	2. Bankbetétek	4 620 023	0	1 797 245
C.	Aktív időbeli elhatárolások	695 646	0	295 858
	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	105	0	1 493
	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	695 541	0	294 365
	3. Halasztott ráfordítások	0	0	0
	ESZKÖZÖK(AKTÍVAK) ÖSSZESEN	34 527 189	0	41 743 500

Keltezés: Budapest, 2021.03.01.


 Piukovics András Igazgatóság elnöke


 Piukovics Gábor Igazgatósági tag

Statistikai számjel: 2 6 5 6 0 6 2 1 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 1
 Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 - 1 4 0 0 3 6

SunDell Estate Nyrt.

MÉRLEG "A" változat

Források (passzívák)

2020.12.31

A közzétett adatokat könyvvizsgáló alámasztotta

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2019.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2020.12.31
D.	Saját tőke	9 842 546	0	13 424 423
I.	JEGYZETT TŐKE	100 000	0	119 500
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0	0	0
III.	TŐKETARTALÉK	8 076 230	0	10 006 730
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	-366 836	0	1 666 316
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	39 797	0	0
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	1 596 000
	Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0	0	1 596 000
	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	1 993 355	0	35 877
E.	CÉLTARTALÉKOK	11 743	0	0
	1. Céltartalék várható kötelezettségekre	0	0	0
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
	3. Egyéb céltartalék	11 743	0	0
F.	KÖTELEZETTSÉGEK	24 334 358	0	28 160 850
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben	0	0	0
	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedései	0	0	0
	3. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési visz.lévő vállalk.	0	0	0
	4. Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
II.	HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 400 000	0	11 000 000
	1.Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
	2. Átváltoztatható kötvények	0	0	0
	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	11 000 000
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	2 400 000	0	0
	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési visz	0	0	0
	8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő vállalk.szemb.	0	0	0
	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	21 934 358	0	17 160 850
	1. Rövid lejáratú kölcsönök	2 981 680	0	0
	- ebből: az átváltható kötvények	0	0	0
	2. Rövid lejáratú hitelek	800 000	0	0
	3. Vevőktől kapott előlegek	8 125 606	0	7 941 629
	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	31 346	0	2 991
	5. Váltótartozások	0	0	0
	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben	8 550 847	0	8 978 400
	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban	0	0	0
	8. Rövid lej.köt.egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.	51 391	0	0
	9. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	1 393 488	0	237 830
	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
G.	Passzív időbeli elhatárolások	338 542	0	158 227
	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	338 542	0	158 227
	3. Halasztott bevételek	0	0	0
	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	34 527 189	0	41 743 500

Keltezés: Budapest, 2021.03.01.



Piukovics András Igazgatóság elnöke



Piukovics Gábor Igazgatósági tag

Statistikai számjel: 2 6 5 6 0 6 2 1 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 1
Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 - 1 4 0 0 3 6

SunDell Estate Nyrt.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

2020.12.31

A közzétett adatokat könyvvizsgáló alátámasztotta

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2019.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2020.12.31
	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	7 673 327	0	4 438 262
	02. Export értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	7 673 327	0	4 438 262
	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	10 845 484	0	2 206 739
	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	-238 165
II.	AKTÍVALT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (+03+04)	10 845 484	0	1 968 574
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	2	0	11 809
	Ebből: visszalírt értékvesztés	0	0	0
	05. Anyagköltség	14 174 219	0	10 796
	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 579 779	0	5 389 260
	07. Egyéb szolgáltatások értéke	20 793	0	14 387
	08. Eladott áruk beszerzési értéke	648 145	0	459 769
	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	8 053
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	16 422 936	0	5 882 265
	10. Bérköltség	1 446	0	5 586
	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	16
	12. Bérjárulékok	289	0	951
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	1 735	0	6 553
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	73	0	43
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	17 885	0	451 593
	Ebből: értékvesztés	0	0	238 165
A.	ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	2 076 184	0	78 191
	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árf. nyeresége	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	180 883
	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	0	0	180 883
	18. Részesedésekből származó ráfordítás, árfolyamvesztéség	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozznak adott	0	0	0
	19. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztésége	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozznak adott	0	0	0
	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	82 786	0	168 018
	Ebből: kapcsolt vállalkozznak adott	0	0	0
	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	55 179
	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	82 786	0	223 197
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-82 786	0	-42 314
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)	1 993 398	0	35 877
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	43	0	0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY	1 993 355	0	35 877

Keltezés: Budapest, 2021.03.01.

Piukovics András Igazgatóság elnöke

Piukovics Gábor Igazgatósági tag

Statisztikai számjel: 2 6 5 6 0 6 2 1 – 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 1
Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 – 1 4 0 0 3 6

SunDell Estate Nyrt.

Kiegészítő melléklet

2020.év

Készült: Budapest, 2021. március 01.

Jogi körülmények

Név: SunDell Estate Nyrt.
Változás előtti név: SunDell Estate Zrt.
Cégforma: Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Kibocsátott részvények száma és névértéke: 1.195.000 db egyenként 100 Ft/db névértékű törzsrészvény
Alapítás időpontja: 2019.01.01.
Alapítási mód: társasági formaváltás
Adószám: 26560621-2-42
Cégjegyzékszám: 01-10-140036
Bejegyzve: 2018.12.31.
Székhely: 1066 Bp.Dessewffy u.18-20. fszt.
Tevékenységi kör: 6810 saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részvényesek: 2020.12.31-én kelt részvénykönyv szerint

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT). A Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2020.07.31.-i hatállyal a társaságot határozatában ingatlanbefektetési társaságnak minősítette és nyilvántartásba vette.

Leányvállalatai szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságnak minősülnek (SZIP). Ennek bejelentése a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz 2019.10.24.-i hatállyal, a Dessewffy Investment Kft. esetében 2020.12.16-án megtörtént.

A beszámolót aláírja: Piukovics András, az igazgatóság elnöke
Cím: 1142 Budapest, Dorozsmai u. 203-209. A. ép. 2 lph. V/2.

Piukovics Gábor, igazgatósági tag
Cím: 2065 Mány, Rákóczi Ferenc utca 79.

Beszámoló összeállításáért felelős: Khaleesi Kontroll Könyvelő Kft.
1062 Budapest, Aradi u.63.3/1.

Beszámolót készítette: Németh-Urbán Alexandra regisztrált mérlegképes könyvelő
Regisztrációs szám: 200521

A mérlegkészítés időpontja: 2021. január 10.

A számviteli törvény értelmében a cég a beszámoló auditálására kötelezett.

A beszámoló auditálásáért felelős:
PKF Könyvvizsgáló Kft.
1025 Budapest Csévi utca 7/B
Kamarai tagsági igazolvány száma: 000123
Pataki György Lajos
2461 Tárnok, Pásztor köz 2.
Kamarai tagsági igazolvány száma: 007280
Éves díja: 3 050.000 Ft + Áfa = bruttó 3.873.500 Ft

Elmúlt három évben történt változások:

2018.12.31.	Cégformaváltás A Kft. jogutódja: Nerium Park Ingatlanfejlesztő Zrt. Tőkeemelés: Régi törzstőke összege: 3.000.000 Ft Új törzstőke összege: 10.000.000 Ft	Hatályos: 2019.01.01.
2019.01.14	Vezérigazgató változás Új vezérigazgató: Piukovics András Könyvvizsgáló újraválasztása: Bácsi Ferencné cím: 1025 Bp, Zöldmáli lejtő 10/B. kamarai nyilvántartási száma: 002896	
2019.10.31	GreenVillage Zrt. (1131 Bp, Fivér u. 8. B.ép) és F.Lloyd Ingatlan Zrt.(1149.Bp.Fogarasi út 3. IV.em.2) beolvadása Nerium Park Ingatlanfejlesztő Zrt.-be. Jogutód: Nerium Park Zrt. Új tulajdonosi összetétel: ProAdmin Hungary Kft. részvényes 4,167% P.Wright Invest Zrt. részvényes 8,333% Primula Kincs Kft. részvényes 12,500% FILATINA Kft. részvényes 22,000% Alabama Invest Zrt. részvényes 22,000% Rizó Mihály részvényes 6,000% Green-Rose Kft. részvényes 12,500% PGVT Partners Kft. részvényes 12,500% Tőkeemelés: Régi törzstőke összege: 1.000.000 Ft Új törzstőke összege: 100.000.000 Ft	
2019.12.14	Részvényes változás P.Wright Invest Zrt. részvényes 3,0% Primula Kincs Kft. részvényes 12,5% FILATINA Kft. részvényes 22,0% Alabama Invest Zrt. részvényes 22,0% Green-Rose Kft. részvényes 12,5% PGVT Partners Kft. részvényes 12,5% Rizó Mihály részvényes 15,5% Részvények névértékének módosítása: 100.000 darab 1000 Ft névértékű névre szóló törzsrészvényből álló részvénytársaság kerül helyette kibocsátásra.	

- 2019.12.16 Cégnev, részvények névértékének módosítása, társaság tevékenységi körének módosítása, működési formaváltás és döntés standard piaci bevezetésről, új könyvvizsgáló és felügyelő bizottság választás
Új cégnév: SunDell Estate Zrt.
(Tőzsdére bocsátáskor: SunDell Estate Nyrt.)
- Részvények névértékének módosítása: 1.000.000 darab 100 FT névértékű névre szóló törzsrészvényből álló részvénytársaság kerül helyette kibocsátásra.
- Tevékenységi kör módosítás: 6820 Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6832 Ingatlankezelés
8110 Építményüzemeltetés
6420 Vagyonkezelés
2020. év auditálását végző könyvvizsgáló: PKF Könyvvizsgáló Kft.
Pataki György Lajos
- 2020.06.22 Társasági formaváltás: Nyrt-vé válás
- Igazgatósági tag választás:
Piukovics András (1142 Bp, Dorozsmai u. 203-209. A.ép. 2.lph. V.em. 2.)
Dr. Viktor Áron Dávid (2000 Szentendre, Füves utca 6.)
Nagy Attila (1112 Bp. Rózsató u. 9. fszt. 4.)
- Felügyelő bizottsági tagok megválasztása:
Latkóczy Laura Hedvig (1062 Bp. Aradi u. 63. I.em. 4.)
Uzsoki András (2081 Piliscsaba, Hegyalja utca 11-13.)
Megyesné Knipper Krisztina (1204 Bp, Török Flóris utca 153.)
- 2020.08.14 Igazgatósági tagokban változás
Nagy Attila (1112 Bp. Rózsató u. 9. fszt. 4.) visszahívása
Mihaletzky Márton (1096 Bp., Sobieski János u. 36. 2.em.16.) kinevezése
- 2020.11.30 Igazgatósági tagokban változás, Felügyelő bizottsági tagokban változás, tőkeemelés, tőketartalék képzés
- Igazgatósági tagokban változás:
Dr. Viktor Áron Dávid (1034 Budapest, Szomolnok utca 7.2.) visszahívása
Piukovics Gábor (2065 Mány, Rákóczi Ferenc utca 79.) kinevezése
- Felügyelő bizottsági tagokban változás:
Latkóczy Laura Hedvig (1062 Budapest, Aradi utca 63. I/4.) visszahívása
Béla Gyula (6421 Kiszállás, Jókai utca 1.) kinevezése
- Megemelt tőke: 119.500.000 Ft, részvények új mennyisége: 1.195.000 db
Tőketartalék befizetés: 1.930.500.000 Ft

Lényeges számviteli módszerek összegzése:

Beszámolási mód:	éves beszámoló
Beszámoló pénzneme:	magyar forint
Könyvvizetés módja:	kettős könyvvitel
Eredménykimutatás:	összköltség eljárás
Tárgyi eszközök értékelése:	tárgyi eszközök a bekerülési érték és az elszámolt értékcsökkenés különbözetén kerülnek elszámolásra
Értékcsökkenés megállapításának módja:	lineáris
Eszközcsoportonkénti leírási kulcsok:	Társasági adótörvény szerint 200e Ft egyedi érték alatti eszközök beszerzéskor elszámolásra kerülnek

A Társaság nemzetközi beszámolási standard (IFRS) szerinti konszolidált beszámolót készít.

Külföldi pénzeszközök:

Devizában kötött ügyletek elszámolása:	MNB árfolyamon
Külföldi pénzeszközben nyilvántartott kötelezettségek:	MNB árfolyamon
Árfolyam-különbözetek elszámolása:	MNB árfolyamon

Időbeli elhatárolások:

A Társaság döntése alapján nem realizált árfolyamveszteség elhatárolása

Az Nyrt. környezetvédelmi termékdíj megfizetésére nem kötelezett.

Befektetett eszközök

2020.01.01-2020.12.31

Bruttó érték					Adatok eFt-ban
Számlaszám	Megnevezés	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró egyenleg
11	Immateriális javak	476	800	0	1 276
	Vagyoni értékű				
113	jogok	26	0	0	26
114	Szellemi termékek	450	800	0	1 250
	Ingatlanok és				
	kapcsolódó vagyoni				
12	értékű jogok	0	6 696 000	0	6 696 000
122	Telek	0	750 000	0	750 000
1231	Ingatlan	0	4 350 000	0	4 350 000
1271	Értékhelyesbítés	0	1 596 000	0	1 596 000
	Egyéb berendezések,				
	felszerelések, gépek,				
14	járművek	12	0	0	12
145	Kisértékű eszközök	12	0	0	12
Összes bruttó		488	6 696 800	0	6 697 288

Könyv szerinti Értéksökkenés

Számlaszám	Megnevezés	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró egyenleg
11	Immateriális javak	473	43	0	516
113	Vagyon értékű jogok	23	3	0	26
114	Szellemi termékek	450	40	0	490
	Ingatlanok és				
	kapcsolódó vagyoni				
12	értékű jogok	0	0	0	0
122	Telek	0	0	0	0
1231	Ingatlan	0	0	0	0
	Egyéb berendezések,				
	felszerelések, gépek,				
14	járművek	12	0	0	12
145	Kisértékű eszközök	12	0	0	12
Összes értéksökkenés		485	43	0	528

Nettó érték: 6 696 760e Ft

Az ingatlanok között szereplő Mystery Hotel piaci értékbecslésében a független értékbecslő által használt megközelítési módszer a piaci összehasonlító és hozamszámítás szerinti egyenlő arányban történt.

Költség alapú megközelítés nem került az értékbe. A hozamszámítás során a COVID-19 járvány hatásának fokozatos, 3-4 éves kifutásával kalkulál az értékbecslő, azzal, hogy 2025-re ér el 80%-os kihasználtsági szintet.

Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban:

Az alábbi társaságban a SunDell Estate Nyrt. 100% tulajdont szerzett, melyeket a Nemzeti Adó és Vámhivatal 2019.10.24-ei hatállyal, a Dessewffy Investment Kft-t 2020.12.16-ai hatállyal szabályozott ingatlanbefektetési projekt társaságként nyilvántartásba vett.

Társaság neve	Befektetés módja	Részesedés értéke
Alhambra 36 Invest Kft.	törzstőke+tőketartalék	1 805 000 000 Ft
Bryce 42 Invest Kft.	törzstőke+tőketartalék	1 605 000 000 Ft
Pasadena 53 Invest Kft.	törzstőke+tőketartalék	2 205 000 000 Ft
Sedona 38 Invest Kft.	törzstőke+tőketartalék	1 605 000 000 Ft
Sevilla 47 Invest Kft.	törzstőke+tőketartalék	1 805 000 000 Ft
Dessewffy Investment Kft.	Részesedés befektetés 650 000 000 Ft	660 728 000 Ft
Összesen		9 685 728 000 Ft

A Társaság által építendő Paskal Garden elnevezésű lakóparkban az első öt felsorolt leányvállalat kapcsolt vállalkozás megvásárolt 216 ingatlant, melyeket az ingatlan felépítése után bérbeadási és üzemeltetési céllal tartja. 2020.12.16-án megvásárolta a Dessewffy Investment Kft-t 100% leányvállalataként ingatlan portfóliójának bővítése céljából.

Forgóeszközök

Készletek / e Ft /

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Befejezetlen termelés és félkész termékek	13 542 781	12 559 636
Késztermékek	1 271 127	3 984 681
Áruk (telek)	5 100 929	5 341 440
Készletek összesen	19 914 837	21 885 757

A befejezetlen termelés a 2019.10.31-es átalakulás-beolvadás során átvett Paskal Garden és Paskal Rose II., valamint a Levendula Lakópark és a Társaság által épített Nerium Lakópark előállítási költségeit, valamint telkekkel kapcsolatos költségeit tartalmazza.

A Nerium Lakópark és a Levendula Lakópark a készterméken szerepel a könyvekben, azok kivezetése az értékesítés során folyamatos.

A Paskal Rose projekt 2020. decemberében elkészült, így ez is a késztermékek közé lett átsorolva.

A Paskal Garden Lakópark és a Paskal Rose II. Lakópark még építés alatt áll.

Készlet mozgástábla

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<u>Készletek</u>
Nyitó érték 2019. január 1-én		4 669 384
Építkezési költségek		20 591 456
Kivezetések (értékesítés)		-5 346 003
Záró érték 2019. december 31-én		19 914 837
Építkezési költségek		5 807 683
Kivezetések (értékesítés)		-3 836 763
Záró érték 2020. december 31-én		21 885 757

Követelések / e Ft /

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Vevő követelés	105 964	140 000
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	0	427 543
Adó	59 980	11
Kaució	190	508
Adott előleg	72 310	85 952
Ügyvédi letét	2 390	0
Követelés szállítóval szemben	6 482	560
Általános forgalmi adó	0	68 117
Rendezendő tételek	24 273	24 410
Vevőktől kapott előleg áfája	0	635 051
Követelések összesen	271 589	1 382 152

Pénzeszközök / e Ft /

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Pénztár	91	0
Bankbetétek	4 620 023	1 797 245
Pénzeszközök összesen	4 620 114	1 797 245

Aktív időbeli elhatárolások /e Ft/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Aktív időbeli - árbevétel	105	1 493
Aktív időbeli – kamat	0	0
Aktív időbeli – költségek	695 541	294 365
Aktív időbeli elhatárolások összesen	695 646	295 858

Az aktív időbeli elhatárolások értéke 295.858 eFt, mely legfőképpen a Nerium, a Paskal Garden és a Paskal Rose elnevezésű Lakópark építtetése során felmerült elhatárolt költségekből áll.

Tőke üzleti éven belüli változása /e Ft/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás	
			Növekedés	Csökkenés
Saját tőke	9 842 546	13 424 423	3 581 877	0
Jegyzett tőke	100 000	119 500	19 500	0
Anyavállalat	0	0	0	0
Kapcsolt vállalkozás	0	0	0	0
Egyéb vállalkozás	100 000	119 500	19 500	0
Magánszemély	0	0	0	0
Tőketartalék	8 076 230	10 006 730	1 930 500	0
Eredménytartalék	-366 836	1 666 316	2 033 152	0
Lekötött tartalék	39 797	0	0	39 797
Értékelési tartalék	0	1 596 000	1 596 000	
Adózott eredmény	1 993 355	35 877	0	1 957 478

A saját tőke változása egyrészt az év során újabb részvénykibocsátásból ered, melynek névértéke 19.500eFt törzstőke és az ársiós értéke pedig 1.930.500eFt, mely tőketartalékba került.

Másrészt a Társaság vásárolt egy nagy értékű ingatlant, melynek érték helyesbítése kapcsán a tőkenövekmény összege 1.596.000eFt, melyet értékelési tartalékként mutat ki.

Céltartalékok /eFt/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Árfolyamvesztés időbeli elhatárolása alapján képzett céltartalék	11 743	0
Összesen	11 743	0

A Társaság 2019.12.31.-én külföldi pénzeszközben, EUR-ban folyósított kölcsön kötelezettséggel rendelkezett a F.Lloyd Ingatlan Zrt. jogelőd beolvadása miatt, mely 9.000.000 EUR, 2.974.680 eFt hosszú lejáratú kötelezettség, fordulónapon átsorolás megtörtént a rövid lejáratú kötelezettségek közé, mivel a kölcsön mérlegkészítés időpontjáig visszafizetésre került. A visszafizetéshez kapcsolódóan a céltartalék képzés feloldásra került és ezzel szemben a lekötött tartalék is megszüntetésre került a gazdasági év során.

Társaság kötelezettségei / e Ft /

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Beruházási és fejlesztési hitel	2 400 000	0
Tartozás kötvénykibocsátásból	0	11 000 000
Rövid lejáratú kölcsönök	2 981 680	0
Rövid lejáratú hitel	800 000	0
Vevőtől kapott előleg	8 125 606	7 941 629
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	31 346	2 991
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8 550 847	8 978 400
Rövid lejáratú kötelezettség egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	51 391	0

Személyi jövedelemadó	18	124
Nyugdíjbiztosítási járulék	12	0
Egészségbiztosítási járulék	8	0
Szociális hozzájárulási adó	21	129
Szakképzési hozzájárulás	2	12
Társadalombiztosítási járulék	0	152
Áfa	600 642	0
Meghiúsulási kötbér	3 907	0
Kötelezettség vevő felé	35 378	2
Vagyonszerzési illeték	0	230 511
Teljesítési garancia	753 500	6 900
Kötelezettség összesen	24 334 358	28 160 850

A Társaság 2020. októberében Növekedési Kötvény Program keretein belül 11.000.000eFt névértékű kötvényt bocsátott ki, melynek lejáratá 10 év, a nominális kamatláb 3,25%, kamatfizetési periódus évente kibocsátáskori fordulónapon történik.

Passzív időbeli elhatárolások /e Ft/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Passzív időbeli – befolyt bevétel	0	0
Passzív időbeli – kölcsönök, hitelek kamata	28 854	47 993
Passzív időbeli - költségek	309 688	110 234
Passzív időbeli elhatárolások összesen	338 542	158 227

Passzív időbeli elhatárolások között a bankköltség, az építkezés és egyéb igénybevett szolgáltatások elhatárolt költségei, illetve a fizetendő kötvény kamat szerepel, melynek értéke 158.227 eFt.

Bevételek megoszlása /eFt/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	7 673 327	4 438 262

A 2020. évi árbevétele legfőképpen az általa épített Nerium és Paskal Rose lakóparkokban ingatlan értékesítésből származik.

Saját termelésű készletek állományváltozása / eFt /

	2019.12.31.	2020.12.31.
Aktívált saját teljesítmények értéke	10 845 484	1 968 574
Saját termelésű készletek állományváltozása	10 845 484	2 206 739
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	-238 165

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Egyéb bevételek	2	11 809
- visszaírt értékvesztés	0	0

Anyagköltség / e Ft/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Anyagköltség	14 174 219	10 796

Igénybe vett szolgáltatás / e Ft /

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Bérleti díjak	900	1 901
Oktatás és továbbképzés	0	2 419
Ügyviteli szolgáltatás	21 800	36 300
Könyvvizsgálat	1 200	5 080
Adótanácsadás	0	45 213
Ügyvédi díj	30 841	2 808
Tanácsadás, szakértői díj	31 753	30 896
Építkezéshez kapcsolódó szolgáltatás	1 459 170	5 125 546
Műszaki ellenőri tevékenység	2 750	500
Építkezéshez kapcsolódó közmű építések, javítások	2 902	41 066
Értékbecslés	400	5 798
Marketing költség	27 000	10 000
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	1 063	1 340
Kötvénykibocsátás	0	49 614
PR kommunikációs tevékenység	0	25 700
Csatorna díj	0	4 670
Egyéb költségek	0	409
Igénybe vett szolgáltatások összesen	1 579 779	5 389 260

Egyéb szolgáltatás /e Ft/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Hatósági díjak	7 542	2 172
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	13 251	12 215
Egyéb szolgáltatások összesen	20 793	14 387

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Eladott áruk beszerzési értéke /e Ft/	648 145	459 769

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke /e Ft/	0	8 053

Személyi jellegű ráfordítások / e Ft /

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Béreköltség	1 446	5 586
vezető tisztségviselő járandósága	1 446	2 580
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	16
Bérbírlék	289	951
szakképzési hozzájárulás	22	82
szociális hozzájárulási adó	267	869
Személyi jellegű ráfordítások összesen	1 735	6 553

Az Nyrt.-t igazgatósági tagok irányítják, részükre előleg, kölcsön folyósítása nem történt.

Átlagos statisztikai létszám: 1 fő

Egyéb ráfordítások / e Ft/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Kötbér, kártérítés vevő részére	12 718	70 320
Behajtási költségátalány	130	321
Céltartalék képzés	352	0
Késedelmi kamat	50	5 129
Telekadó, építményadó	4 631	20 592
Vissza nem igényelhető áfa	0	2 185
Vagyonszerzési illeték	0	114 880
Paskal Rose és Levendula értékvesztés		238 165
Kerekítés	4	1
Egyéb ráfordítások összesen	17 885	451 593

Pénzügyi eredmény / e Ft/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	0	180 883
Pénzügyi műveletek ráfordításai	82 786	223 197
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	82 786	168 018
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	55 179
Pénzügyi műveletek eredménye	-82 786	-42 314

Mérlegen kívüli tételek: óvadék

A Társaság a 0. számlaosztályban tartja nyilván

- Bankgarancia értéke 80.000eFt, melynek fedezetét óvadéki számlán elkülönítetten kezeli: 80.000e Ft-ot.

2020. évben kivételes nagyságú és előfordulású költség, ráfordítás volt a Társaságban, hogy novemberben, illetve decemberben a Paskal Garden Lakóparkban korábban ingatlant vásárló néhány vevővel felbontásra kerültek adásvételi szerződések, melyekre előleget fizettek összesen bruttó 1.125.729.000 Ft értékben. A vevők által megfizetett vételárelőlegek visszafizetésre kerültek.

Jelentős nagyságú bevételnek tekinti a Társaság az XPDON Invest Zrt-vel kötött adásvételi szerződést a Paskal Rose Lakóparkban, mely során egy csomagban 21 lakás került értékesítésre, nettó 1.238.095.238 Ft értékben. Az ügyleten ennek köszönhetően 33.291.496 Ft nyereség keletkezett.

Kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók

A fentiekben túl jelentős tranzakciót nem folytatott.

Vagyoni helyzetet jellemző mutatók / eFt /

Eszközők összetétele

	2019.12.31.		2020.12.31.	
	Összeg	%	Összeg	%
Befektetett eszközök	9 025 003	26,14	16 382 488	39,25
Forgóeszközök	24 806 540	71,85	25 065 154	60,04
Aktív időbeli elhatárolások	695 646	2,01	295 858	0,71
Vagyoni eszközök	34 527 189	100,00	41 743 500	100,00

Forgóeszközök megoszlása

	2019.12.31.	2020.12.31.
Követelés		

Forgóeszközök	1,09%	5,51%

Tőkearányossági mutató

	2019.12.31.	2020.12.31.
Saját tőke		

Mérlegfőösszeg	28,51%	32,16%
Jegyzett tőke		

Saját tőke	1,02%	0,89%
Adózott eredmény		

Saját tőke	20,25%	0,27%

Befektetett eszközök fedezete

	2019.12.31.	2020.12.31.
Saját tőke		

Befektetett eszközök	109,06%	81,94%

Jövedelmezőségi mutatók

	2019.12.31.	2020.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele		
-----	369,59%	5 676,18%
Üzleti tevékenység eredménye		
Értékesítés nettó árbevétele	384,95%	12 370,77%

Adózott eredmény		

Eszközmegtérülés

	2019.12.31.	2020.12.31.
Adózott eredmény		
-----	5,77%	0,09%
Mérlegfőösszeg		

Tőkemegtérülés

	2019.12.31.	2020.12.31.
Adózott eredmény		
-----	1 993,36%	30,02%
Jegyzett tőke		

Jövedelmezőség alakulásának elemzése

Az Nyrt. a 2020. üzleti évet 35 877 eFt nyereséggel zárta, mely a mérlegfőösszeg 0,09%-a.

A Társaság a bevételeit a jogelőd Nerium Park Ingatlanfejlesztő Kft. 2016-ban beruházási céllal vásárolt építési telken felépített kész ingatlanok, valamint a 2019. évben jogelődöktől beolvadás keretében átvett telkeken az elkészült és a még épülő lakóparkok ingatlanértékesítéséből kívánja a jövőben is elérni.

Társasági adó levezetése/ e Ft /

Az **1996. évi LXXXI. törvény 15.§ (6) bekezdése** szerint a Társaságot társasági adófizetési kötelezettség, mint szabályozott ingatlanbefektetési társaságként 2020.07.31. bejegyzés alapján nem terheli.


Megnevezés	2019.01.01-12.31. Teljes év	2020.01.01-12.31
Adózás előtti eredmény	1 919 728	35 877
Adóalap növelő tételek összesen	1 082 266	43
értékcsökkenési leírás	73	43
kivezetett, átértékelt készlet érték	1 078 511	0
kamatbevétel kiesés	3 682	0
Adóalap csökkentő tételek	988 514	43
előző évi veszteség felhasználása	309 447	0
kivezetett, átértékelés nélküli készlet érték	678 994	0
értékcsökkenési leírás	73	43
Társasági adó alapja	2 013 480	35 877
Elvárt adóalap	153 467	8 336
Adófizetési kötelezettség	43	0
Adózott eredmény	1 993 355	35 877

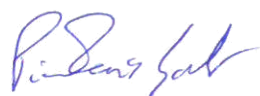
Cash flow – kimutatás

eFt

	2019.01.01- 2019.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Működési cash flow	1 362 950	- 3 829 661
Adózás előtti eredmény	1 993 398	35 877
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
Korrekciók az adózás előtti eredményben	0	0
Korrigált adózás előtti eredmény	1 993 398	35 877
Elszámolt amortizáció	73	43
Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	238 165
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	11 743	-11 743
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	0	0
Szállítói kötelezettség változása	27 283	399 198
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	13 553 732	-1 391 026
Passzív időbeli elhatárolás változása	248 887	-180 315
Vevőkövetelés változása	293 233	-461 579
Forgóeszközök változása / vevő és pénzeszköz nélkül /	-14 233 057	-2 858 069
Aktív időbeli elhatárolások változása	-532 299	399 788
Fizetendő adó /nyereség után /	-43	0
Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
Befektetési cash flow	-9 025 004	-5 761 528
Befektetett eszközök beszerzése	-9 025 004	-5 761 528
Befektetett eszközök eladása	0	0
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	0
Kapott osztalék, részesedés	0	0
Finanszírozási cash flow	10 526 990	6 768 320
Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	8 037 098	1 950 000
Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	11 000 000
Hitel és kölcsön felvétele	2 981 680	0
Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
Részvénybevonás, tőke kivonás/ tőke szállítás /	0	0
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-491 788	-6 181 680
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	0
Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
Pénzeszközök változása	2 864 936	-2 822 869
Devizás pénzeszközök átértékelése	2 601	0
Pénzeszközök mérleg szerinti változása	2 867 537	-2 822 869

Budapest, 2021. 03.01.


Piukovics András
Igazgatóság Elnöke


Piukovics Gábor
Igazgatósági tag

Független Könyvvizsgálói Jelentés
A SunDell Estate Nyrt. részvényesei részére

Korlátozott vélemény

Elvégeztük a SunDell Estate Nyrt. („a Társaság”) mellékelt 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 41.743.500 E Ft, az adózott eredmény 35.877 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint, a „Korlátozott vélemény alapja” szakaszban leírt kérdés hatásait kivéve, a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A korlátozott vélemény alapja

A Társaság a 2019.12.31-i fordulónappal bemutatott, előző évi összehasonlító adatokat tartalmazó mérlegében a vevőktől kapott előlegek mérlegsoron 8.125.606 E Ft, a rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben mérlegsoron 8.550.847 E Ft-ot összegben mutatott ki vevőktől kapott előlegeket, amely egyenlegeket általános forgalmi adó nélküli összegben állította be mérlegébe. Ez nem felel meg a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 68. §-ának (3) bekezdésének, amely szerint a vevőktől kapott előlegeket a ténylegesen befolyt összegben kell kimutatni. A Társaság nyilvántartásai alapján megállapítottuk, hogy a számviteli törvény előírására tekintettel, az említett előlegekhez kapcsolódóan 898.348 E Ft általános forgalmi adó követelést kell kimutatni, hogy azok a számviteli törvénnyel összhangban kerüljenek kimutatásra a mérlegben.

Ennek megfelelően a vevőktől kapott előleg mérlegsort 470.805 E Ft-tal, a rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben mérlegsort 427.543 E Ft-tal, míg az egyéb követelések mérlegsort 898.348 E Ft-tal magasabb összegben kellett volna bemutatni, ami által a mérlegfőösszeg 34.527.189 E Ft-ról 35.425.537 E Ft-ra növekedett volna.

A feltárt hibát tárgyévben rendezték, így a tárgyévi adatok ebből kifolyólag nem tartalmaznak lényeges hibás állítást.

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt korlátozott véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés	Könyvvizsgálati válaszunk a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésre
--	--

Készletek értékelése

A társaság jelentős összegben rendelkezik készletek között kimutatott ingatlanokkal, illetve ingatlanfejlesztésekkel (részletek a kiegészítő melléklet Készletek c. megjegyzésében).

Készletek esetében vizsgálandó, hogy a mérlegkészítéskor ismert piaci értékre, várható eladási árra vonatkozó információk alapján szükséges lehet-e értékvesztés elszámolása.

A készletek piaci értékének megállapításához a vezetés külső szakértőt vett igénybe.

A készletek értékelésének vizsgálata, tekintettel azok nagyságrendjére, kulcsfontosságú terület.

Ellenőriztük a készletek bekerülési értékének alátámasztásául szolgáló bizonylatokat, az önköltség kalkulációk helyességét, az alkalmazott számviteli politikák ésszerűségét és megfelelőségét.

Ellenőriztük a tárgyévi és a fordulónap utáni készlet értékesítéseket a piaci ár alakulásának vizsgálata érdekében.

Ellenőriztük a piaci értékelés helyességét, az alkalmazott értékelési modell megfelelőségét, az alkalmazott feltételezéseket.

Vizsgáltuk a külső ingatlanszakértő szakmai kompetenciáját, szakértelmét.

Vizsgáltuk a közzétételek megfelelőségét.

Egyéb kérdések: előző könyvvizsgáló, nyitó egyenlegek

A Társaság 2019. december 31-én végződő évre vonatkozó éves beszámolóját másik könyvvizsgáló vizsgálta, aki 2020. január 27-én korlátozás nélküli véleményt bocsátott ki.

Mivel bizonyítékot szereztünk arról, hogy lényeges hibás állítás áll fenn az előző időszaki pénzügyi kimutatásokban, amelyekre vonatkozóan korábban minősítés nélküli véleményt adtak ki, és az előző időszak megfelelő adatait nem állapították meg újra megfelelően, korlátozott véleményt adtunk ki a nyitó adatokra vonatkozóan.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Korlátozott vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az

egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Mivel a társaság átruházható értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség tagállamainak szabályozott piacára kereskedésre befogadták, ezért az üzleti jelentésről szóló véleményünknek ki kell térnie a számviteli törvény 95/B (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információkra, és nyilatkoznunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B (2) bekezdés a)-d) és g)-h) pontjában említett információkat.

Véleményünk szerint a Társaság 2020. évi üzleti jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információt is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2020. évi éves pénzügyi kimutatásokkal és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelősége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás,

hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó óvintézkedéseket is.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki éves pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha - rendkívül ritka körülmények között - azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a

könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

Az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelet 10.cikkének (2) bekezdése alapján az alábbi nyilatkozatokat tesszük független könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

A 2019. december 16-i közgyűlésen kerültünk megválasztásra a SunDell Estate Nyrt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk 5 éves időtartamra szól.

Megerősítjük, hogy a könyvvizsgálói jelentés összhangban áll az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelet 11. cikkben említett, az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2021. március 16-án adtunk ki.

Nyilatkozunk, hogy az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelet 5. cikk (1) bekezdésében említett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatások nyújtására nem került sor, valamint arról, hogy a könyvvizsgálat elvégzésében teljes mértékben megőriztük a vizsgált gazdálkodó egységtől való függetlenségünket.

A jogszabályban előírt könyvvizsgálaton túl a Társaságnak és az általa kontrollált vállalkozásoknak nem nyújtottunk olyan szolgáltatást, amely nem került bemutatásra a pénzügyi kimutatásokban.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásáért felelős partnere Pataki György Lajos.

Budapest, 2021. március 16.



Pataki György Lajos

Nyilvántartási szám: 007280

PKF Könyvvizsgáló Kft.

1025 Budapest, Csévi utca 7/B.

Nyilvántartási szám: 000123

SunDell Estate Nyrt.

Statisztikai számjel: 2 6 5 6 0 6 2 1 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 1

Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 - 1 4 0 0 3 6

1066 Budapest, Desseffy u. 18-20.

Konszolidált éves beszámoló

2020.01.01-2020.12.31.

A közzétett adatokat könyvvizsgáló alátámasztotta

Budapest, 2021. március 12.

SunDell Estate Nyrt

Statisztikai számjel: 2 6 5 6 0 6 2 1 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 1
Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 - 1 4 0 0 3 6

Konzolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás

A közzétett adatokat könyvvizsgáló alátámasztotta

ESZKÖZÖK

adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	IFRS	IFRS
		KONSZOLIDÁLT	KONSZOLIDÁLT
		2019.12.31	2020.12.31
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK			
I/1	Immateriális javak	3	760
I/2	Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	10 962	35
I/3	Befektetési célú ingatlanok	3 169 914	13 694 046
I/4	Befektetések leányvállalatokba	-	-
Éven túli eszközök összesen		3 180 879	13 694 841
FORGÓESZKÖZÖK			
II/1	Készletek	17 875 388	17 850 031
II/2	Vevői követelések	105 964	140 483
II/3	Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	1 651 759	1 483 768
II/4	Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	4 663 196	1 924 215
II/5	Tényleges adókövetelés	59 980	11
Forgóeszközök összesen		24 356 287	21 398 508
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		27 537 166	35 093 349

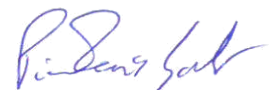
FORRÁSOK

SAJÁT TŐKE			
III/1	Jegyzett tőke	100 000	119 500
III/2	Tőketartalék	7 277 183	9 207 683
III/3	Eredménytartalék	2 399 283	5 394 338
III/4	Lekötött tartalék	-	-
Saját tőke összesen		9 776 466	14 721 521
HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
IV/1	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	2 401 572	10 264 670
IV/2	Hosszú lejáratú céltartalékok	-	-
IV/3	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	7 565	818 847
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		2 409 137	11 083 517
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
V/1	Rövid lejáratú kölcsönök	3 808 962	-
V/2	Rövid lejáratú céltartalékok	-	-
V/3	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	31 195	2 991
V/4	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	1 769 119	440 845
V/5	Vevőktől kapott előlegek	9 742 287	8 844 475
V/6	Tényleges adókötelezettség	-	-
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		15 351 563	9 288 311
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN		27 537 166	35 093 349

Keltezés: Budapest, 2021.03.12.



Piukovics András
Igazgatóság Elnöke



Piukovics Gábor
Igazgatósági Tag

SunDell Estate Nyrt

Statistikai számjel: 2 6 5 6 0 6 2 1 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 1
Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 - 1 4 0 0 3 6

Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás

A közzétett adatokat könyvvizsgáló alátámasztotta

adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Tárgyév 2019.12.31	Tárgyév 2020.12.31
VI/1	Értékesítés nettó árbevétele	6 594 249	4 660 146
VI/2	Egyéb bevételek	3	289
VII/1	Saját termelésű készletek állományváltozása	-	2 029 252
VII/2	Anyagköltségek	6 214	11 061
VII/3	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 570 043	5 387 787
VII/4	Eladott áruk beszerzési értéke	517 988	484 946
VII/5	Egyéb szolgáltatások értéke	30 521	14 796
VII/6	Személyi jellegű ráfordítások	2 574	10 942
VII/7	Értécsökkenési és amortizáció leírás	1 612	4 455
VII/8	Egyéb ráfordítások	17 739	337 341
VII/9	A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége / vesztesége	851 001	2 740 698
Működési eredmény		2 924 396	3 179 057
IX/1	Pénzügyi műveletek bevételei	0	16 619
IX/2	Pénzügyi műveletek ráfordításai	86 685	185 942
IX/3	Részesedések értékeléséből származó nyereség/veszteség	-	-
Pénzügyi műveletek eredménye		- 86 685 -	169 323
Adózás előtti nyereség		2 837 711	3 009 734
X/1	Adófizetési kötelezettség	43	-
Adózott eredmény		2 837 668	3 009 734
Egyéb átfogó jövedelem			
Teljes átfogó jövedelem		2 837 668	3 009 734
Törzsrészesvények száma (db)		100 000	1 195 000
Egy részvényre jutó nyereség (Ft)		28,377	2,519
<i>Alap</i>		<i>28,377</i>	<i>2,519</i>
<i>Hígított</i>		<i>28,377</i>	<i>2,519</i>

Keltezés: Budapest, 2021.03.12.

Piukovics András
Igazgatóság Elnöke

Piukovics Gábor
Igazgatósági Tag

SunDell Estate Nyrt.

Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2020. december 31-re vonatkozóan

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

Dátum: Budapest, 2021.03.12.



Piukovics András
Az Igazgatóság Elnöke



Piukovics Gábor
Igazgatósági Tag

Tartalomjegyzék

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás.....	5
Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás	6
Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás.....	7
Konszolidált Cash Flow-ra Vonatkozó Kimutatás	8
1. Általános információk.....	9
1.1. A Csoport tevékenysége	9
1.2. A Csoport tagjai.....	10
2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei.....	11
2.1. A beszámoló készítés alapja.....	11
2.2. A konszolidáció alapja	11
2.3. Új vagy módosított IFRS standardok.....	12
2.4. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai.....	12
2.4.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek.....	12
2.4.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés.....	13
2.4.3. Immateriális javak	13
2.4.4. Tárgyi eszközök.....	14
2.4.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal.....	15
2.4.6. Befektetési célú ingatlanok.....	16
2.4.7. Készletek	17
2.4.8. Hitelfelvételi költségek.....	17
2.4.9. Pénzeszközök, vevőkövetelések és egyéb követelések.....	17
2.4.10. Pénzügyi kötelezettségek.....	19
2.4.11. Céltartalékok	20
2.4.12. Lízingek	20
2.4.13. Vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek).....	22
2.4.14. Munkavállalói juttatások.....	23
2.4.15. Jövedelemadó.....	23
2.4.16. Osztalék	24
2.4.17. Mérlegen kívüli tételek.....	24
2.4.18. Értékesítés árbevétele.....	24
2.4.19. Saját termelésű készletek állományváltozása	25
2.4.20. Anyagköltségek.....	25

2.4.21.	Igénybevett szolgáltatások értéke	25
2.4.22.	Eladott áruk beszerzési értéke	25
2.4.23.	Egyéb szolgáltatások értéke.....	25
2.4.24.	Személyi jellegű ráfordítások	26
2.4.25.	Értékcsökkenés és értékvesztés	26
2.4.26.	Egyéb működési bevételek és ráfordítások	26
2.4.27.	Pénzügyi eredmény.....	26
2.4.28.	Egy részvényre jutó nyereség (EPS)	27
3.	Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok	28
3.1.	Immateriális javak és tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot)	28
3.2.	Befektetési célú ingatlanok	29
3.3.	Készletek.....	30
3.4.	Vevői követelések.....	31
3.5.	Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	31
3.6.	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	32
3.7.	Saját tőke.....	32
3.8.	Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	33
3.9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	34
3.10.	Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek.....	35
3.11.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók).....	35
3.12.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások.....	36
3.13.	Vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek)	36
3.14.	Pénzügyi instrumentumok valós értéke.....	37
4.1.	Árbevétel és egyéb működési bevételek.....	39
4.2.	Aktivált saját teljesítmények értéke	39
4.3.	Anyagköltségek.....	39
4.4.	Igénybevett szolgáltatások értéke	40
4.5.	Eladott áruk beszerzési értéke	41
4.6.	Egyéb szolgáltatások értéke.....	41
4.7.	Személyi jellegű ráfordítások	41
4.8.	Értékcsökkenés és amortizáció.....	42
4.9.	Egyéb működési ráfordítások.....	42
4.10.	Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége.....	42
4.11.	Pénzügyi műveletek eredménye.....	42
4.12.	Nyereségadók	43
4.13.	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	43
4.14.	Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal	43

5.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	44
5.1.	Kapcsolt vállalkozások.....	44
5.2.	Juttatások a kulcspozícióban lévő vezetés részére.....	44
5.3.	A kulcspozícióban lévő vezetőkkel való tranzakciók	44
5.4.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	44
5.5.	Garanciák.....	44
6.	Pénzügyi kockázatkezelés	44
6.1.	Pénzügyi kockázatkezelési politika	44
6.1.1.	Piaci kockázat	44
6.1.2.	Likviditási kockázat	45
6.1.3.	Hitelezési kockázat	46
6.2.	Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások	47
7.	Egyéb kiegészítő információk.....	47
7.1.	Mérlegen kívüli tételek.....	47
7.2.	Szegmens információk	47
7.3.	Beszámolási időszak utáni események.....	48
7.4.	A Számviteli törvény követelményei szerinti közzétételek	48
8.	IFRS-ek első alkalmazása	49

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magyarázatok	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
ESZKÖZÖK					
Befektetett eszközök					
Immateriális javak		3.1	72	3	760
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)		3.1	3.335	10.962	35
Befektetési célú ingatlanok		3.2	-	3.169.914	13.694.046
Befektetett eszközök összesen			3.407	3.180.879	13.694.841
Forgóeszközök					
Készletek		3.3	4.668.424	17.875.388	17.850.031
Vevői követelések		3.4	399.197	105.964	140.483
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások		3.5	1.489.624	1.651.759	1.483.768
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		3.6	1.752.577	4.663.196	1.924.215
Tényleges adókövetelés			-	59.980	11
Forgóeszközök összesen			8.309.822	24.356.287	21.398.508
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN			8.313.229	27.537.166	35.093.349
FORRÁSOK					
Saját tőke					
Jegyzett tőke		3.7	3.000	100.000	119.500
Tőketartalék		3.7	-	7.277.183	9.207.683
Eredménytartalék		3.7	-268.403	2.399.283	5.394.338
Lekötött tartalék		3.7	-	-	-
Saját tőke összesen			-265.403	9.776.466	14.721.521
Hosszú lejáratú kötelezettségek					
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)		3.8	2.828.296	2.401.572	10.264.670
Hosszú lejáratú céltartalékok			-	-	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		3.9	3.335	7.565	818.847
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen			2.831.631	2.409.137	11.083.517
Rövid lejáratú kötelezettségek					
Rövid lejáratú kölcsönök		3.10	873.831	3.808.962	-
Rövid lejáratú céltartalékok			-	-	-
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)		3.11	4.063	31.195	2.991
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások		3.12	879.380	1.769.119	440.845
Vevőktől kapott előlegek		3.13	3.989.727	9.742.287	8.844.475
Tényleges adókötelezettség			-	-	-
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen			5.747.001	15.351.563	9.288.311
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN			8.313.229	27.537.166	35.093.349

Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magyarázatok	2019	2020
Értékesítés nettó árbevétele		4.1	6.594.249	4.660.146
Egyéb bevételek		4.1	3	289
Saját termelésű készletek állományváltozása		4.2	-2.374.166	2.029.252
Anyagköltségek		4.3	6.214	11.061
Igénybe vett szolgáltatások értéke		4.4	1.570.043	5.387.787
Eladott áruk beszerzési értéke		4.5	517.588	484.946
Egyéb szolgáltatások értéke		4.6	30.521	14.796
Személyi jellegű ráfordítások		4.7	2.574	10.942
Értékcsökkenési és amortizáció leírás		4.8	1.612	4.455
Egyéb ráfordítások		4.9	17.739	337.341
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége		4.10	851.001	2.740.698
Működési eredmény			2.294.396	3.179.057
Pénzügyi műveletek bevételei		4.11	0	16.619
Pénzügyi műveletek ráfordításai		4.11	86.685	185.942
Pénzügyi műveletek eredménye			-86.685	-169.323
Adózás előtti nyereség			2.837.711	3.009.734
Adófizetési kötelezettség		4.12	43	0
Adózott eredmény			2.837.668	3.009.734
Egyéb átfogó jövedelem			-	-
Teljes átfogó jövedelem			2.837.668	3.009.734
Törzsrészcégek száma (db)		4.13	100.000	1.195.000
Egy részvényre jutó nyereség (eFt)		4.13	28 377	2 519
<i>Alap</i>		4.13	28 377	2 519
<i>Hígított</i>		4.13	28 377	2 519

Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Lekötött tartalék	Saját tőke összesen
Nyitó egyenleg 2019. január 1.	3.000	-	-268.403	-	-265.403
Tárgyév eredménye	-	-	-35.515	-	-35.515
Tárgyidőszaki egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	-	-
Tárgyévi összes átfogó jövedelem	-	-	-	-	-
Beolvadás miatti tőkeemelés	7.000	243.000	-	-	250.000
Záró egyenleg 2019. december 31.	10.000	243.000	-303.918	-	-50.918
Nyitó egyenleg 2020. január 1.	100.000	7.277.183	2.399.283	-	9.776.466
Tárgyév eredménye	-	-	3.009.734	-	3.009.734
Tárgyidőszaki egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	-	-
Tárgyévi összes átfogó jövedelem	-	-	-	-	-
Tőkeemelés	19.500	1.930.500	-	-	1.950.000
Egyéb (Dessewffy akvizíciós különbözet)	-	-	-14.679	-	-14.679
Záró egyenleg 2020. december 31.	119.500	9.207.683	5.394.338	-	14.721.521

Konszolidált Cash Flow-ra Vonatkozó Kimutatás

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény	2.837.711	3.009.734
<i>Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz</i>		-
Értékcsökkenési leírás és értékvesztés	1.606	127.364
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésből származó eredmény	-851.001	-2.740.698
Pénzügyi bevételek és ráfordítások (-) nettó eredménye	81.564	171.106
Egyéb pénzügyi ráfordítások és bevételek (-) nettó eredménye		-
Egyéb nem pénzmozgással járó tételek	7.204.202	-940.858
Fizetett nyereségadók	-43	
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása forgótőke változás nélkül	9.274.040	-373.252
<i>Működő tőke változása:</i>		
Készletek növekedése (-) / csökkenése	-15.525.877	-2.244.586
Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése	293.233	-34.030
Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése	-222.115	389.489
Szállítói tartozások növekedése / csökkenése (-)	27.132	-28.228
Egyéb kötelezettségek növekedése / csökkenése (-)	804.590	-516.334
Vevőktől kapott előlegek	5.752.560	-897.812
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás	403.562	-3.704.853
Befektetett eszközök beszerzése	-	-5.750.005
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	-	-5.750.005
Kölcsönök és hitelek felvétele	7.219.534	11.128.844
Kölcsönök és hitelek törlesztése	-4.756.397	-6.310.280
Fizetett kamatok	-	-122.722
Tőkeemelés	-	1.950.000
Lízing és egyéb pénzügyi kötelezettségek kifizetésére fordított összegek	-1.350	-5.200
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás	2.461.787	6.640.642
Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)	2.865.349	-2.814.216
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején	1.752.577	4.738.431
Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek	45.270	0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén	4.633.196	1.924.215
Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában	-2.865.349	-2.814.216

1. Általános információk

1.1. A Csoport tevékenysége

A SunDell Estate Nyrt. (továbbiakban “Társaság”, “Anyavállalat”) fő tevékenysége építési beruházások megvalósítása, lakóépületek építtetése, értékesítése, valamint bérbeadása. A Társaság fő tevékenységét Magyarországon, Budapest közigazgatási határain belül végzi, elsősorban Budapest kertvárosias övezeteiben. 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. 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

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 teremgarázból áll. Az épület 2020. december 10-én elérte a 100%-os készültségi fokot, az összes lakás értékesítésre került.

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. december 31-ig a Társaság összesen 308 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 II.: 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 Paskál Rose II néven kerül megvalósításra. Az Anyavállalat 2021. február 22. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződéssel értékesítette az ingatlant leányvállalata, a Filemon Invest Kft. részére

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

Mystery Hotel:

A Sundell Estate Nyrt. 2020 novemberében 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 és 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 beruházója 2017-ben kezdte meg a műemlék épület felújítását és korszerűsítését, a hotel 2018 decemberében kapta meg a használatba vételi engedélyt és 2019 májusában nyitotta meg kapuit a vendégek előtt. A Társaság a hotel üzemeltetőjével öt éves, határozott idejű szerződést kötött.

Dessewffy Investment Kft:

A Társaság a tevékenységének diverzifikálása érdekében 2020 decemberében megvásárolta a Dessewffy Investment Kft-t. Ezzel 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 Sundell Estate Nyrt. az ingatlanokat az üzemeltető cégnek 3 éves időtartamra bérbe adta.

1.2. A Csoport tagjai

A 2020. december 31-vel lezárult 12 hónapos időszakra vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások a Társaságra és annak 6 leányvállalatára (továbbiakban: "Csoport") vonatkozó adatokat tartalmazzák.

A konszolidált beszámoló a Társaságot, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában.

Leányvállalat megnevezése	Tulajdoni hányad	Tevékenység
Alhambra 36 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Bryce 42 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Pasadena 53 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Sedona 38 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Sevilla 47 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Dessewffy Investment Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás

2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei

2.1. A beszámoló készítés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások (továbbiakban “konszolidált beszámoló”) minden, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetésre és beiktatásra kerülő Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standard (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottság által kiadott értelmezés szerint készültek.

A konszolidált beszámoló adatai magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerülnek bemutatásra.

A Csoport üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

A Csoport a konszolidált beszámolót a vállalkozás folytatásának és bekerülési értéken való értékelés elvével összhangban készültek, kivétel a befektetési célú ingatlanok, melynek értékelése valós értéken történik.

2.2. A konszolidáció alapja

Az anyavállalat olyan gazdálkodó egység, amely egy vagy több gazdálkodó egységet ellenőriz.

A leányvállalat olyan gazdálkodó egység, amely felett egy másik gazdálkodó egység ellenőrzést gyakorol.

A konszolidált pénzügyi kimutatások egy csoport pénzügyi kimutatásai, amelyekben az anyavállalat és leányvállalatai eszközeit, kötelezettségeit, saját tőkéjét, bevételeit, ráfordításait és cash flow-it úgy prezentálják, mintha azok egyetlen gazdasági egység pénzügyi kimutatásai lennének.

A befektető kizárólag akkor gyakorol ellenőrzést („control”) a befektetést befogadó felett, ha a befektető az alábbiak mindegyikével rendelkezik:

- hatalom/irányítás („power”) a befektetést befogadó felett;
- a befektetést befogadóban való részvételéből származó változó hozamoknak („variable return”) való kitettség vagy ezekkel kapcsolatos jogok; valamint
- az a képesség, hogy a befektetést befogadó feletti hatalmát a befektetőt illető hozamok összegének befolyásolására használja.

Az év folyamán megvásárolt vagy eladott leányvállalatokkal kapcsolatos eredményt a konszolidált eredménykimutatás tartalmazza, a megvásárlás hatályos napjától, vagy az eladás hatályos napjáig számolva – az adott helyzettől függően.

Minden Csoporton belüli tranzakció, egyenleg, bevétel és kiadás teljeskörűen kiszűrésre kerül. Az Anyavállalat 100%-os tulajdonosi részesedéssel rendelkezik a Leányvállalatokban, így nem releváns a nem ellenőrző részesedések (NCI) vizsgálata a Csoporton belül.

2.3. Új vagy módosított IFRS standardok

Az alábbi új vagy módosított IFRS standardokat bocsátotta ki a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) vagy a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Értelmezési Bizottsága (IFRIC), melyek 2020. január 1-től hatályosak:

- IFRS 3 Üzleti kombinációk miatti módosítás
- IFRS 9, IAS 39 és IFRS 7 Effektív kamatláb Benchmark Reform miatti módosítás
- IAS 1 és IAS 8: Lényegesség definíciója miatti módosítás
- Módosítások az IFRS-ek fogalmi keretrendszerében

A közzétett, de még nem hatályos IFRS standardok az alábbiak:

- IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú vagy rövid lejáratú kötelezettségek besorolása miatti módosítás (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS 3 Üzleti kombinációk miatti módosítás (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések miatti módosítás (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések miatti módosítás (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS-ek éves javításai, 2018-2020 (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)

A 2020. január 1-től hatályos és a még nem hatályos, de már közzétett új standardok, illetve módosítások nincsenek jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére, pénzügyi helyzetére és közzétételi kötelezettségeire.

2.4. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai

2.4.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az Anyavállalat és leányvállalatai funkcionális pénzneme a magyar forint (Ft). A Csoport pénzügyi kimutatásai magyar forintban (Ft) készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme és ezer forintra kerekítve kerülnek bemutatásra.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben – a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva.

A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérlegfordulónapi árfolyamon lettek forintra átértékelve. Az átértékelés során keletkezett árfolyamkülönbsétek (árfolyamnyereség vagy árfolyamvesztés) az eredménykimutatásban a pénzügyi műveletek bevételei, illetve ráfordításai között kerülnek bemutatásra.

A Csoport által választott és alkalmazott árfolyam a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam.

2.4.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban elkülönítetten mutatja be a forgóeszközöket és befektetett eszközöket, valamint a rövid és hosszú lejáratú kötelezettségeket.

A Csoport forgóeszközként sorol be egy adott eszközt, ha:

- várhatóan a szokásos működési ciklus alatt realizálódik, megtérül, vagy
- ezen időszak alatt értékesítése, felhasználása megtörténik, vagy
- elsősorban kereskedési célra vagy rövidtávra történt a beszerzése, és a mérleg fordulónapját követő 12 hónapon belül értékesítik, felhasználják, vagy
- a készpénz, pénzeszköz-egyenértékes, amelynek felhasználásában a Csoport nincs korlátozva.

A Csoportnak minden olyan eszközt befektetett eszközként kell besorolnia, amely nem forgóeszközként kimutatott eszköz.

A Csoport rövid lejáratúként sorol be egy kötelezettséget, ha:

- várhatóan a szokásos működési ciklus alatt megtörténik a kiegyenlítés, vagy
- elsősorban kereskedési céllal tartják, vagy
- teljesítése a mérleg fordulónapját követő 12 hónapon belül megtörténik, vagy
- a gazdálkodónak nincs feltétel nélküli joga ahhoz, hogy a fordulónapját követő 12 hónapot követően rendezze a kötelezettséget.

A Csoportnak minden olyan kötelezettséget hosszú lejáratúként kell besorolnia, amely nem sorolható a rövid lejáratú kötelezettségek közé.

A Csoport a halasztott adóköveteléseket befektetett eszközként mutatja ki.

2.4.3. Immateriális javak

Az immateriális javakat bekerülési értéken kell nyilvántartásba venni. A bekerülési érték tartalmazza az engedményekkel csökkentett vételárát, az importvámokat, a vissza nem térítendő adókat, továbbá minden az eszköz megszerzéséhez és használatba helyezéséhez közvetlenül kapcsolódó költséget.

A kezdeti megjelenítést követően a határozott élettartamú immateriális javakat a halmozott amortizációval és halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kell nyilvántartani.

A Társaság az immateriális javak amortizációját lineáris módszerrel, a hasznos élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján állapítja meg. A 200.000 forint bekerülési (beszerzési) érték alatt az immateriális javak értékcsökkenési leírása egy összegben kerül elszámolásra.

Az eszköz várható hasznos élettartamát, és az alkalmazott amortizációs módszert a Csoport minden év végén felülvizsgálja (az eszköz bekerülési értékének 5%-át meghaladó mértékben), és amennyiben a várakozások lényegesen eltérnek a becsléstől, akkor a tárgyidőszaki és a jövőbeni időszakokra kalkulált amortizációt módosítani kell.

A Csoportnak minden beszámolási időszak végén fel kell mérnie, hogy van-e bármilyen jelzés arra, hogy az eszköz értékvesztett lehet.

Hasznos élettartamok:

A

Immateriális javak (szoftverek)	5 év
Vagyoni szoftverjogok	8 év

B

Ingatlanok	
Saját-hosszú élettartam (felújítás is)	50 év
Bérbe adott (hosszú élettartamú)	50 év
Idegen (bérbevett) ingatlan felújítás	16-17 év

C

Járművek	5 év
----------	------

D

Számítástechnikai eszközök	3-4 év
----------------------------	--------

E

Egyéb eszközök, berendezések	6-7 év
------------------------------	--------

2.4.4. Tárgyi eszközök

Az ingatlanok, gépek, berendezések bekerülési értéken kerülnek bemutatásra, csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel.

A bekerülési érték tartalmazza az engedményekkel csökkentett, felárakkal növelt vételárat, a kapcsolódó importvámokat, a vissza nem igényelhető forgalmi adót, továbbá minden olyan költségelemet, amely a rendeltetésszerű használathoz szükséges állapot elérése érdekében az aktiválásig felmerült és közvetlenül az eszközre osztható. A bekerülési érték tartalmazza a minősített eszközökre (ahol releváns) a hitelfelvételi költségeket.

Az ingatlanok, gépek, berendezések értékcsökkenése az eszközök várható hasznos élettartama alapján a tervezett maradványérték figyelembevételével kerül megállapításra. Az értékcsökkenés elszámolásának kezdőnapja, amikor az eszköz a használatbavételre alkalmassá válik. Az értékcsökkenés elszámolása negyedévente történik lineáris módszerrel a hasznos élettartam figyelembevételével.

Hasznos élettartam:

Megnevezés	ÉCS időszak
Ingatlanok	50 év
Egyéb járművek (gépjárművek)	5 év
Számítástechnikai eszközök	3-4 év
Irodai, igazgatási berendezések	6-7 év

A 200.000 forint bekerülési (beszerzési) érték alatt a tárgyi eszközök értékcsökkenési leírása egy összegben kerül elszámolásra.

Az eszköz maradványértékét és hasznos élettartamát legalább évente, az üzleti év végén felül kell vizsgálni, és amennyiben a várakozások a korábbi becslésekhez képest változást mutatnak, előre mutatóan módosításra kerülnek, amennyiben szükséges.

A Csoport minden mérlegfordulónapon felméri, hogy bármely eszköz esetében fennállnak-e a korábbi években elszámolt értékvesztés visszairására utaló körülmények. Ha létezik ilyen jelzés, akkor megbecsüli az eszköz megtérülő értékét, és a könyv szerinti értéket helyesbíti. Egy eszköznek az értékvesztés visszairása miatt megnövekedett könyv szerinti értéke nem haladhatja meg azt az értéket, amelyet akkor állapítottak volna meg (az értékcsökkenés elszámolása után), ha a korábbi években az eszközre értékvesztést nem lett volna elszámolva.

Az eszköz bekerülési értékét módosító felújítás, bővítés esetén a maradványérték újra megállapításra kerül, de módosításra csak akkor, ha a változás meghaladja az eszköz bekerülési értékének 10%-át.

A tárgyi eszközök valamely tételének kivezetéséből származó nyereség vagy veszteség a kivezetéskor az eredményben kerül elszámolásra bevételként vagy ráfordításként.

2.4.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal

A megszerzett üzletekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzéstől értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a külső tulajdonosok részesedése a Csoport döntése értelmében vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a külső tulajdonosokra jutó összeg értékében kerül meghatározásra. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti egyenlegek és tranzakciók, köztük az eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. Az évközi konszolidált beszámoló készítése során a hasonló tranzakciók és események egységes számviteli elveket követve kerülnek bemutatásra.

Az akvizíciót követően a külső tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások külső tulajdonosokra jutó összegével.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra az eredménytartalékban.

2.4.5.1. Goodwill

Az üzletész megszerzésének ellenértéke és az üzletész révén a leányvállalatokban megszerzett eszközöknek, kötelezettségeknek és függő kötelezettségeknek a megszerzés napján érvényes valós értéke közötti különbség az eszközök között, goodwill-ként kerül kimutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A goodwill nem kerül amortizálásra, a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. Az értékvesztés vizsgálat céljából a megszerzéskor a keletkező goodwill a kombináció szinergiáiból részesülő jövedelemtermelő egységekhez vagy azok csoportjaihoz kerül hozzárendelésre, függetlenül attól, hogy vannak-e egyéb, ezen egységekhez, illetve csoporthoz rendelt eszközei vagy kötelezettségei a Csoportnak.

A bekerülést követően a goodwill nyilvántartása értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken történik.

2.4.6. Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt bérbeadási vagy tőkefelértékelődési, vagy mindkét céllal tart a Csoport, és nem későbbi értékesítés vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn. A befektetési célú ingatlanokat minden esetben bérbeadási céllal tartja a Csoport.

A Csoport a befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén értékeli, figyelembe véve a tranzakciós költségeket.

A megjelenítést követően a Csoport valósérték-modellt alkalmaz a befektetési célú ingatlanok követő értékelésekor. A valós érték meghatározásakor a Társaság figyelembe veszi, hogy a valós érték egyebek mellett tükrözze a meglévő lízingekből származó bérleti bevételeket és azokat az egyéb feltételezéseket, amelyeket a piaci szereplők a befektetési célú ingatlan árazásakor alkalmaznának a fennálló piaci feltételek mellett.

A Csoport a befektetési célú ingatlan valós értékében bekövetkező változásból eredő bármely nyereséget vagy veszteséget azon időszak eredményében számolja el, amelyben az keletkezik.

A Csoport tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi el. Minden év december 31-ére vonatkozóan meg kell történnjen az ingatlanok piaci értékének éves aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem megközelítés) közül a Csoport a piaci összehasonlításon alapú megközelítést választja és e módszer alkalmazásával kerül meghatározásra az ingatlanok piaci értéke.

Átsorolás:

A Társaság egy ingatlant a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé akkor sorol át, ha a használatban változás áll be, amelyet egy későbbi eladás szándékával történő fejlesztés megkezdése bizonyít. Ha a Társaság úgy dönt, hogy fejlesztés nélkül idegeníti el a befektetési célú ingatlant, akkor az ingatlant továbbra is befektetési célú ingatlanként kezeli annak kivezetéséig (pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból történő eltávolításáig), és nem kezeli azt készletként.

2.4.7. Készletek

A készletek bekerülési értéke a beszerzés költségeit, a konverzió költségeit és azokat a költségeket foglalja magában, amelyek a készletek jelenlegi helyükre és állapotukba kerüléséhez szükségesek.

A vásárolt készletek bekerülési értéke tartalmazza mindazon ráfordításokat, amelyek az eszköz beszerzése érdekében a raktárra vételig felmerültek és ahhoz egyedileg hozzákapcsolhatók.

A Társaság a készletek önköltségszámításánál az egyszerű osztó kalkuláció módszerét alkalmazza. Az osztószám, illetve minden költség alapja a felépítendő/felépített lakópark alapító okiratában szereplő terület (m²), ez alapján kerül felosztásra épületenként az önköltség.

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabbikon kell értékelni.

A nettó realizálható érték a szokásos üzletmenet során becsült eladási ár, csökkentve a befejezés becsült költségeivel és az értékesítéshez szükséges becsült költségekkel.

Az értékvesztést abban az időszakban kell ráfordításként elszámolni, amikor a veszteség felmerül. Az értékvesztés visszairásának összegét a ráfordításként elszámolt készletérték csökkenéseként kell elszámolni, azaz a bevételt nettó módon a ráfordítással szemben kell könyvelni.

2.4.8. Hitelfelvételi költségek

A Társaságnak aktiválnia kell azokat a költségeket, amelyek közvetlenül egy minősített eszköz beszerzésének, megépítésének vagy előállításának tulajdoníthatók. A hitelfelvételi költségek források kölcsönbe vételével kapcsolatos, a társaságnál felmerült kamat és egyéb költségek.

A minősített eszköz olyan nem pénzeszköz, amelynek a használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozása szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe. A Társaság a minősített eszközök besorolása szempontjából jelentősnek minősíti, ha legalább 6 hónap kell az eszköz használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozásához.

A minősített eszközök bekerülési értékének részét képezik azon hitelköltségek, amelyek az eszköz beszerzéséhez, építéséhez vagy termeléséhez közvetlenül hozzárendelhetők. Az egyéb hitelköltségeket az eredménykimutatásban számolja el a Csoport.

A hitelfelvételi költségek aktiválását azokra a hosszabb időszakokra, amelyekben az aktív fejlesztés szünetel, fel kell függeszteni.

A hitelfelvételi költségek aktiválását be kell fejezni, amikor lényegileg befejeződnek mindazok a tevékenységek, amelyek az eszköz tervezett használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozásához szükségesek.

2.4.9. Pénzeszközök, vevőkövetelések és egyéb követelések

Pénzügyi eszköznek minősülnek a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a pénzeszközök, értékpapírok, vevő- és egyéb követelések, hosszú lejáratú követelések, adott hitelek és kölcsönök, illetve a befektetések.

Az IFRS 9 – Pénzügyi instrumentumok hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök a bekerülést követően három értékelési kategóriába sorolhatók:

- amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök (AC)
- valóban értéken értékelendő eszközök az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVTOCI)
- valóban értéken értékelendő eszközök eredménnyel szemben (FVTPL)

A pénzügyi eszközök kezdeti megjelenítése valós értéken történik. Az amortizált bekerülési értéken értékelt- és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök értékelésénél a tranzakciós költségeket is figyelembe kell venni a kezdeti megjelenítéskor, míg az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközöknél a tranzakciós költségeket a felmerülésük pillanatában az eredmény terhére el kell számolni.

A Csoport a pénzügyi eszközöket amortizált bekerülési értéken értékeli, amennyiben mindkét alábbi feltétel teljesül:

- a pénzügyi eszközt olyan üzleti modell alapján tartja, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése érdekében történő tartása; valamint
- a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

A pénzügyi eszközök későbbi értékelése az effektív kamatláb módszer alkalmazásával kerül bemutatásra.

A Csoport értékvesztést csak az amortizált bekerülési értéken értékelt és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök esetében számolhat el.

Általános megközelítésként a Csoportnak értékvesztést kell megjelenítenie a várható hitelezési veszteségre az alábbiak szerint:

- Élettartam alatti várható hitelezési veszteség: a hátralévő élettartam alatt a várható veszteségek jelenértéke
- 12 havi várható hitelezési veszteség: az élettartam alatti hitelveszteség azon része, mely a beszámoló fordulónapját követő 12 hónapban bekövetkező bedőlési valószínűséghez kapcsolódik.

Az egyszerűsített megközelítés nem írja elő a hitelezési kockázat nyomon követését, helyette azonban a teljes élettartam alatt várható hitelezési veszteséget folyamatosan ki kell mutatni.

A pénzügyi eszköz kivezetésére akkor kerül sor, amikor a pénzügyi eszközből származó cash flow-kra vonatkozó szerződéses jog lejár; vagy a gazdálkodó egység a pénzügyi eszközt átadja, és az átadás megfelel a kivezetés feltételeinek.

2.4.9.1. Pénzeszközök

A pénzeszközök között a pénztári készpénzállomány és a pénzügyi intézményeknél tartott látra szóló bankbetétek (elkülönített betétszámlák és devizaszámlák) szerepelnek.

A pénzeszköz-egyenértékesek a rövid távú, magas likviditású befektetések, amelyek könnyen ismert összegű pénzeszközre válthatók át, és amelyeknél elhanyagolható az értékváltozás kockázata. A pénzeszköz-egyenértékeseket inkább rövid lejáratú pénzbeli elkötelezettségek teljesítéséhez, mint befektetési vagy egyéb célból tart a Csoport.

2.4.9.2. Vevőkövetelések

Azon vevőkövetelések kezdeti megjelenítésekor, amelyek nem rendelkeznek az IFRS 15 – Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek standarddal összhangban meghatározott jelentős finanszírozási komponenssel, a Csoportnak azokat az IFRS 15 standardban meghatározott ügyleti áron kell értékelnie.

A Csoport a vevőkövetelésekre, mint az IFRS 15 standard hatálya alá tartozó tranzakciókból származó követelésekre az IFRS 9 standard által megengedett egyszerűsített megközelítést alkalmazza.

A teljes élettartam alatt várható veszteség meghatározását értékvesztés mátrix segítségével végzi. Az értékvesztés mátrix a Csoport által megfigyelt múltbeli késedelmeken és nem fizetési arányokon alapszik, és jövőbe tekintő becsléssel kerül módosításra, amely becslés tartalmazza annak valószínűségét, hogy a gazdasági környezet a következő egy év során romlani fog. A Csoport a múltban megfigyelt nemfizetési adatokat és a jövőbe tekintő becsléseket minden fordulónapon felülvizsgálja.

Vevőkövetelésekre alkalmazott értékvesztési mátrix:

	<i>Esedékes napok</i>				
	Nem esedékes	1-365 nap között értékhatár nélkül	365 napon túli 1.000.000 Ft- 2.000.000 Ft között	365 napon túli 2.000.000 Ft felett	5 éven túl értékhatár nélkül
Várható hitelezési veszteség mértéke (%)	0,01	0,01	50	100	100

2.4.10. Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában pénzügyi kötelezettségként mutatja ki:

- szállítókat és egyéb rövid lejáratú kötelezettségeket
- beruházási és fejlesztési hiteleket
- kapott kölcsönöket
- egyéb banki folyószámlahiteleket

A pénzügyi kötelezettség kezdeti megjelenítésekor a Társaság valós értéken értékeli.

Amennyiben a pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értéken van értékelve, úgy a Társaság csökkenti a valós értéket azon tranzakciós költségekkel, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség kibocsátásának vagy megszerzésének tulajdoníthatók.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelendő pénzügyi kötelezettségek esetén a tranzakciós költségeket a felmerülésük pillanatában az eredmény terhére kell elszámolni.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Társaság kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítésekor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kamatráfordítás az eredménykimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek esetén a pénzügyi kötelezettségek a beszámolási időszak végén valós értéken vannak kimutatva. Minden nyereséget vagy veszteséget, mely valósérték különbözetből származik az eredményben kell elszámolni.

A Csoport a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken értékeli.

2.4.11.Céltartalékok

Céltartalékot kell kimutatni, ha:

- a Csoportnak egy múltbeli esemény következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelme áll fenn;
- valószínű, hogy a kötelelem teljesítéséhez gazdasági hasznokat megtestesítő erőforrások kiáramlására lesz szükség;
- a kötelelem összegére megbízható becslés készíthető.

A Csoport nem képez céltartalékot jövőbeli veszteségekre, kivéve, ha azok a veszteségek hátrányos szerződésekhez kapcsolódnak.

A céltartalék képzését a céltartalék képzés alapjául szolgáló eseménynek megfelelő soron számolja el az eredménykimutatásban.

A Csoport a céltartalékot minden egyes beszámolási időszak végén felülvizsgálja, és úgy helyesbíti, hogy azok a mindenkori legjobb becslést tükrözzék. Amennyiben a pénz időértékének hatása jelentős, a céltartalék összegeként a kötelezettség rendezéséhez várhatóan szükséges ráfordítások jelenértékét veszi figyelembe. Ha már nem valószínű, hogy a kötelelem teljesítéséhez gazdasági hasznokat megtestesítő erőforrások kiáramlására lesz szükség, a céltartalékot feloldja.

Függő követelés és kötelezettség

A Csoport a függő követelést és kötelezettséget nem jeleníti meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásaiban, hanem azokat közzéteszi a beszámolóban, mint mérlegen kívüli tételek.

Függő kötelezettség az olyan lehetséges kötelelem, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Csoport ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése vagy be nem következése erősíti meg; vagy olyan meglévő kötelelem, amely múltbeli eseményből származik, de nem került kimutatásra, mert nem valószínű, hogy a kötelelem kiegyenlítése gazdasági hasznot megtestesítő erőforrások kiáramlását igényli; vagy a kötelelem összege nem mérhető megfelelő megbízhatósággal.

Függő követelés olyan lehetséges eszköz, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Csoport ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése vagy be nem következése erősíti meg.

2.4.12.Lízingek

Annak a meghatározásához, hogy egy ügylet lízingnek minősül-e vagy tartalmaz-e lízinget, a Csoport a megállapodás lényegét vizsgálja az ügylet kezdetekor. A szerződés lízing, vagy

lízingszerződés tartalmaz, ha egy időszak tekintetében ellenérték fejében a lízingbeadó átadja a jogot egy azonosított eszköz használatának ellenőrzése felett a lízingbevevőnek. A használati periódus alatt a lízingbe vevő jogai:

- Irányítja az azonosítható eszköz használatát (meghatározza hogyan és milyen célból használja azt) és
- Megszerzi az összes gazdasági hasznot annak irányításából

A Csoport a lízing futamidejét a lízing fel nem mondható időszakaként határozza meg.

Az IFRS 16 standard két mentesítési lehetőséget nevesít az új elszámolási és értékelési előírások alól, melyeket a Csoport számviteli politikai választási döntés alapján alkalmaz:

- rövid futamidejű lízingek: olyan lízing, amelynél a lízingfutamidő a kezdőnapon legfeljebb 12 hónap;
- kisértékű mögöttes eszközök: ahol a mögöttes eszközt az eszköz újkori értéke alapján kell értékelni és ahol az eszköz nem függ és nincs kapcsolatban más eszközzel. Kisértékű mögöttes eszközök lehetnek például a táblagépek, a személyi számítógépek, a kisebb irodai berendezések és a telefonok. A Társaság döntése szerint kisértékű mögöttes eszköznek tekinti az 1.500.000 Ft alatti tételeket.

Csoport mint Lízingbevevő

A Csoport mint lízingbevevő kezdeti megjelenítéskor egy eszközhasználati jogot és egy lízing kötelezettséget jelenít meg. A lízingkötelezettséget az addig a napig ki nem fizetett lízingdíjak jelenértékeként értékeli. A lízingdíjakat az implicit lízingkamatlábbal diszkontálja, amennyiben az könnyen meghatározható. Ha ez a kamatláb nehezen meghatározható, a járulékos kamatlábat alkalmazza. Az eszközhasználati-jog bekerülési értéke tartalmazza a lízingkötelezettség kezdeti megjelenítéskori értékét, a kezdőnapon vagy azt megelőzően fizetett lízingdíjakat (csökkentve a kapott lízingösztönzőkkel), a lízingbevevő kezdeti közvetlen költségeit és a lízingbevevő becsült költségeit a mögöttes eszköz leszerelésével, elszállításával és a helyszín helyreállításával kapcsolatosan.

A kezdeti megjelenítés után az eszközhasználati-jogot a bekerülési érték modell alkalmazásával értékeli, csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és a halmozott értékvesztés miatti veszteséggel. A lízingkötelezettségek értékelése a kezdeti megjelenítést követően a könyv szerinti értéknek a lízingkötelezettség kamatát tükröző növelésével, és a kifizetett lízingdíjakat tükröző csökkentésével; valamint a könyv szerinti értéknek újraértékelés vagy lízingmódosítás vagy a felülvizsgált lényegében fix lízingdíjak miatti újbóli meghatározásával történik.

A Csoport a kezdeti megjelenítés után az eredményben jeleníti meg eszközhasználati-jog értékcsökkenését, a lízingkötelezettség kamatát (alkalmazva az effektív kamatláb módszert), valamint azokat a változó lízingdíjakat, amelyeket nem vesz figyelembe a lízingkötelezettség értékelésében azon időszak tekintetében, amelyben az említett díjakat kiváltó esemény vagy körülmény felmerült.

Csoport mint Lízingbeadó

A lízing minősítése a lízing kezdetekor történik.

A lízingminősítés azon alapul, hogy a lízingelt eszköz tulajdonlásával járó kockázatok és hasznok milyen mértékben tartoznak a lízingbeadóhoz vagy a lízingbevevőhöz.

Az, hogy egy lízing pénzügyi vagy operatív lízing-e, az ügylet tényleges tartalmától, és nem a szerződés formájától függ. Példák olyan helyzetekre, amelyek önmagukban vagy kombinációban szokásosan a lízing pénzügyi lízingként történő minősítéséhez vezetnek:

- a) a lízing futamidejének végéig a lízing a tulajdonjogot átadja a lízingbevevőnek;
- b) a lízingbevevőnek opciója van az eszköz megvásárlására olyan áron, amely az opció lehívhatóvá válásának időpontjában érvényes valós értékhez képest megfelelően alacsony ahhoz, hogy a lízing kezdetekor ésszerűen biztos legyen, hogy az opciót le fogják hívni;
- c) a lízing futamideje lefedi a lízingelt eszköz gazdasági élettartamának jelentős részét, még akkor is, ha a tulajdonjog nem száll át;
- d) a lízing kezdetekor a minimális lízingfizetések jelenértéke kiteszi legalább a lízingelt eszköz valós értékének lényegileg az összességét; továbbá
- e) a lízingelt eszközök annyira speciális jellegűek, hogy jelentősebb változtatás nélkül csak a lízingbevevő tudja azokat használni.

Azon esetek jellemzői, amelyek önmagukban vagy valamilyen kombinációban szintén ahhoz vezethetnek, hogy egy lízing pénzügyi lízingnek minősül, a következők:

- a) ha a lízingbevevő felmondhatja a lízinget, a lízingbeadónak a felmondással kapcsolatos veszteségeit a lízingbevevő viseli;
- b) a maradványérték valós értékének ingadozásaiból származó nyereség vagy veszteség a lízingbevevőt illeti (pl. olyan bérletidő-engedmény formájában, amely a futamidő végén egyenlő lesz az értékesítés bevételeinek nagy részével); továbbá
- c) a lízingbevevő egy további időszakra folytathatja a lízinget olyan lízingdíjért, amely lényegesen alacsonyabb a piaci lízingdíjnál.

Pénzügyi lízing

A lízingbeadónak a pénzügyi lízing keretében tartott eszközöket ki kell mutatniuk a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásukban, és azokat követelésként kell szerepeltetniük a nettó lízingbefektetéssel azonos összegben.

A pénzügyi bevétel elszámolásának olyan eloszlásban kell történnie, amely a lízingbeadónak a fennmaradó nettó pénzügyi lízing befektetésére állandó időszaki megtérülési rátát tükröz.

Operatív lízing

A lízingbeadónak az operatív lízingekben szereplő eszközöket a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásaikban azok jellegének megfelelően kell bemutatniuk.

Az operatív lízingből származó lízingbevételt az árbevételben lineáris alapon kell a lízing futamideje alatt elszámolni, kivéve, ha valamilyen más szisztematikus alap jobban tükrözi azt az időbeli eloszlást, ahogyan a lízingelt eszköz használatából származó hasznok csökkennek.

2.4.13. Vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek)

Ha a vevő ellenértéket fizet ki mielőtt a Társaság átruházta volna az árut vagy szolgáltatást, akkor a Társaság szerződéses kötelezettséget jelenít meg akkor, amikor a pénzügyi teljesítés megtörténik (vagy amikor a kifizetés esedékes, amelyik hamarabb következik be). Ez a

kötelezettség a Társaság kötelmét jelenti arra, hogy olyan árukat vagy szolgáltatásokat ruházzon át, amiért a vevő már fizetett.

A Csoport szerződéses kötelezettségnek tekinti a lakásokra kifizetett vételárelőleget, mely a Vevőktől kapott előleg soron kerül kimutatásra.

2.4.14. Munkavállalói juttatások

A rövid távú munkavállalói juttatások olyan (a végkielégítéstől eltérő) munkavállalói juttatások, amelyek teljes mértékben esedékesé válnak annak az időszaknak a lezárását követő 12 hónapon belül, amelyben a munkavállaló a kapcsolódó munkát elvégezte. Ilyenek lehetnek például a fordulónaptól számított 12 hónapon belül esedékes bónuszok, a havi bérek vagy a természetbeni juttatások.

2.4.15. Jövedelemadó

A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A tárgyévi adófizetési kötelezettség az adott évi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra.

A halasztott adó jellemzően akkor keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és adókövetelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adót az eredménykimutatásban ráfordításként vagy bevételként kerül megjelenítésre, kivéve az alábbi eseteket:

- A Csoport közvetlenül a saját tőke terhére vagy javára számolja el az olyan tényleges és halasztott adókat, melyek elszámolása ugyanabban, vagy egy másik időszakban közvetlenül a saját tőke terhére vagy javára történne.
- A Csoport közvetlenül az átfogó eredményben számolja el az olyan tényleges és halasztott adókat, melyekhez tartozó tételek elszámolása ugyanabban, vagy egy másik időszakban közvetlenül az egyéb átfogó eredmény terhére vagy javára kerültek elszámolásra.

A halasztott adó eszközök és adókötelezettségek nettósítására akkor van lehetőség, ha a Csoportnak törvény által biztosított joga van ahhoz, hogy a tényleges adóköveteléseit beszámítsa a tényleges adókötelezettségeivel szemben.

A Csoport a halasztott adóköveteléseket és adókötelezettségeket az egyéb adóköveteléseitől és adókötelezettségeitől elkülönítve mutatja be külön soron.

A SZIE átalakulás miatt a Csoportnak a jövőben adófizetési kötelezettsége normál üzletmenet során várhatóan nem keletkezik.

2.4.16. Osztalék

A Csoport a részvényeseinek fizetendő osztalékot a tőkével szemben elszámolt kötelezettségként mutatja ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

Az osztalék az eredményben akkor kerül elszámolásra, amikor a részvényes jogosulttá válik a kifizetésre.

2.4.17. Mérlegen kívüli tételek

A függő kötelezettségek nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban. Ezek a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznok megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A függő követelések hasonlóan nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerülnek.

2.4.18. Értékesítés árbevétele

A Csoport az értékesítés nettó árbevételének elszámolása során olyan összegű bevételt jelenít meg, amely azt az ellenértéket tükrözi, amire az ingatlanok értékesítése során jogosultságot szerez a vevőkkel kötött egyedi szerződésekben foglaltak alapján.

A Csoport az értékesítés nettó árbevételét az *IFRS 15 – Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevétel* standard előírásainak figyelembevételével számolja el.

A Csoport minden szerződéstípus esetén az árbevétel elszámolásnál figyelembe veszi az alábbi lépéseket:

1. lépés: beazonosítja a vevőkkel kötött szerződéseket,
2. lépés: beazonosítja a szerződésben szereplő teljesítési kötelezettségeket,
3. lépés: meghatározza az ügyleti árat,
4. lépés: hozzáallokálja az ügyleti árat a szerződésben szereplő kötelezettségekhez,
5. lépés: elszámolja a bevételt a teljesítési kötelezettségek teljesülésével azonos időben.

Az *IFRS 15* standard értelmében a Csoportnak akkor kell a bevételt megjelenítenie, amikor az ígért árut vagy szolgáltatást átadja a vevőnek a megállapodott áron, és kielégíti a teljesítési kötelezettséget. Az eszköz átadottnak minősül, amikor a vevő ellenőrzést szerez felette. A Csoportnak a vevői szerződés megkötésével kapcsolatos járulékos költségeket eszközként kell megjelenítenie, ha számít e költségek megtérülésére. A szerződéskötés járulékos költségei olyan költségek, amelyek a vevői szerződés megkötésével kapcsolatban merülnek fel a gazdálkodó egységnél, és a szerződés megkötése nélkül nem merülnének fel (ilyen például az értékesítési jutalék, ügyvédi költségek). Az olyan szerződéskötési költségeket, amelyek a szerződés megkötése nélkül is felmerülnének, felmerüléskor ráfordításként kerülnek megjelenítésre, kivéve, ha a szerződéskötés elmaradása esetén is kifejezetten felszámíthatók a vevőnek.

Az áruk és szolgáltatások átvételük és felhasználásuk időpontjában eszköznek minősülnek, még ha csak pillanatnyilag is. Az eszköz feletti ellenőrzés az eszköz hasznosítására és lényegében az eszközből származó fennmaradó hasznok megszerzésére való képességet jelenti. Az ellenőrzés magában foglalja más gazdálkodó egységeknek az eszköz felhasználásában és az

eszköz hasznainak megszerzésében való megakadályozására való képességet is. Az eszköz hasznai a potenciális cash flow-k, amelyeket közvetlenül vagy közvetve számos úton lehet megszerezni.

A Csoport az áruk értékesítéséből származó árbevételt egy időpontban számolja el, mivel a teljesítési kötelemét konkrét időpontban elégíti ki, amikor az ingatlan átadásra kerül a vevőnek, és a vevő ellenőrzést szerez felette.

Szerződés megszerzésének költségei

A Csoport a szerződés megszerzéséhez köthető elkerülhetetlen (inkrementális) költségeket eszközként jeleníti meg, amennyiben a szerződés teljesítése során várhatóan megtérülnek. Ez lehet közvetlen megtérülés (kiszámlázás) vagy közvetett megtérülés (a szerződésben lévő margin része). Az ilyen költségeket ráfordításként jeleníti meg, ha a várható amortizációs időszak kisebb, mint egy év.

A Csoportnál felmerülő szerződéshez kapcsolódó költségek az értékesítési jutalékok és ügyvédi költségek, melyek a lakás értékesítésekor kerülnek elszámolásra az eredményben, mint ráfordítás.

2.4.19. Saját termelésű készletek állományváltozása

A Csoport a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő épületeken és telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az értékesített ingatlanok ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki.

2.4.20. Anyagköltségek

Az anyagköltség magában foglalja a tevékenység során igénybe vett anyagok költségét, beleértve a közüzemi díjakat, nyomtatványt, irodaszert, egyéb vásárolt anyagok költségeit.

2.4.21. Igénybevett szolgáltatások értéke

Az igénybe vett szolgáltatások közé sorolandók a tevékenység során igénybe vett szolgáltatások költségei, beleértve marketing költségek, ügyviteli szolgáltatások, anyagjellegű szolgáltatások, illetve minden építkezéshez kapcsolódó költségek, ügyvédi díjak.

2.4.22. Eladott áruk beszerzési értéke

Az eladott áruk beszerzési értéke közé sorolandók az értékesített albetétekhez kapcsolódó telkek kivezetési értékei.

2.4.23. Egyéb szolgáltatások értéke

Az egyéb szolgáltatások értéke közé sorolandók a hatósági díjak, illetékek, pénzügyi költségek, bankköltségek.

2.4.24. Személyi jellegű ráfordítások

Bérjellegű költségek

Tartalmazza az időszakot terhelő munkabért, továbbá bér jellegű kifizetéseket, melyet természetes személynek nem munkabérként fizetnek ki. Magába foglalja a felsorolt tételekre fizetett járulékokat, valamint a képzett elhatárolásokat is.

Egyéb személyi jellegű költségek

Ide soroljuk azokat a személyi jellegű költségeket, amelyek nem szerepelnek a bérjellegű költségek között: reprezentáció, korengedményes nyugdíj, természetbeni juttatás, végkielégítés, üzleti célú ajándékok.

2.4.25. Értékcsökkenés és értékvesztés

A tárgyi eszközök, az immateriális javak elszámolt értékcsökkenési, amortizációs leírása az időszak során.

A Társaság ugyanitt mutatja ki a lízing miatt pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában felvett eszközhasználati-jog értékcsökkenését.

2.4.26. Egyéb működési bevételek és ráfordítások

A Csoport ide sorolja többek között a tárgyi eszközök, a követelések eredmény terhére elszámolt értékvesztését és ezek visszairását, leltárhiányokat, a tárgyi eszköz eladásból származó eredményt, káresemények hatását, büntetések, bírságok összegét, kötbért a vevők felé, kártérítéseket, késedelmi kamatokat, behajtási költségátalányt, önkormányzattal elszámolt adókat, illetékeket, hozzájárulásokat, jóléti és szociális költségeket, a külső szervezetek részére nyújtott támogatásokat, adományokat.

2.4.27. Pénzügyi eredmény

A Csoport a pénzügyi eredményben számolja el a pénzügyi instrumentumok értékelése során keletkező nyereséget és veszteséget, valamint a monetáris eszközök átértékelésének hatásait.

A Csoport pénzügyi eredményében mutatja ki a kamatot és osztalékot. A kamatot időarányosan számolja el az az effektív hozam módszer alapján. Az osztalékot akkor számolja el, amikor a részvényes jogosulttá válik a kifizetésre.

Továbbá, a pénzügyi eredmény között mutatja ki az egyéb pénzügyi bevételeket és ráfordításokat, melyek magukba foglalják:

- követelések, kötelezettségek kiegyenlítésekor elszámolt árfolyamnyereség /veszteség;
- a mérleg fordulónapi átértékelés árfolyamváltozásból adódó nyereség/veszteség:
 - devizában nyújtott kölcsönök és hitelek átértékelése;
 - vevő- és szállítóállomány átértékelése;
 - deviza- és valutakészlet átértékelése;
- pénzügyi eszközök tárgyévi elszámolt értékvesztése és visszairása;
- egyéb pénzügyi tételek:
 - a kereskedési célú értékpapírok valós értékelése során keletkezett különbözet;
 - a fenti csoportosításban nem szereplő pénzügyi nyereség vagy veszteség tételek;

A mérleg fordulónapi átértékelés árfolyamváltozásból adódó nyereség/veszteség a Csoport nettó módon mutatja ki az eredménykimutatásában.

2.4.28. Egy részvényre jutó nyereség (EPS)

Az egy részvényre jutó nyereséget úgy számítjuk ki, hogy a Csoport éves eredményét elosztjuk az adott évben forgalomban lévő törzsrészvények átlagos számával. A hígított részvényenkénti eredményt a törzsrészvények mellett a hígulást okozó részvények számának figyelembevételével (ha van ilyen) számítjuk ki.

3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

3.1. Immateriális javak és tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot)

adatok ezer Ft-ban	Immateriális javak	Befejezetlen beruházások	Egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek	Eszközhasználati-jog	Összesen
Nyitó bruttó érték					
2019. január 1-én	450	-	12	3.335	3.797
Növekedések	26	-	-	9.165	9.191
Átsorolások	-	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-	-
Záró bruttó érték					
2019. december 31-én	476	-	12	12.500	12.988
Növekedések	800	35	-	6.084	6.919
Átsorolások	-	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	3.335	3.335
Egyéb	-	-	-	-	-
Kivezetés	0	-	-	-15.249	-
Záró bruttó érték					
2020. december 31-én	1.276	35	12	-	1.323
Nyitó halmozott értékcsökkenés					
2019. január 1-én	378	-	12	-	390
Értékcsökkenési leírás	95	-	-	1.538	1.633
Értékesítés	-	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-	-
Záró halmozott értékcsökkenés					
2019. december 31-én	473	-	12	1.538	2.023
Értékcsökkenési leírás	43	-	-	4.413	4.456
Értékesítés	-	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-5.951	-5.951
Záró halmozott értékcsökkenés					
2020. december 31-én	516	-	12	-	528
Záró nettó érték					
2019. december 31-én	3	-	-	10.962	10.965
Záró nettó érték					
2020. december 31-én	760	35	-	-	795

A Csoport az immateriális javak között a számlázó programot és egy saját weblapot mutat ki.

A tárgyi eszközöknél az operatív lízinghez kapcsolódó eszközhasználati-jog kerül bemutatásra. Az eszközhasználati jog az Anyavállalat és a Leányvállalatok irodabérletét tartalmazza, amely azonban 2020.12.31-én konszolidálás keretében kiszűrésre került, mivel a bérbeadó konszolidációs körbe került.

3.2. Befektetési célú ingatlanok

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Befektetési célú ingatlanok
Nyitó érték 2019. január 1-én	-
Növekedések	-
Átsorolás készletekről	2.318.913
Valós érték különbözet	851.001
Záró érték 2019. december 31-én	3.169.914
Növekedések	7.783.434
Átsorolás készletekről	-
Valós érték különbözet	2.740.698
Záró érték 2020. december 31-én	13.694.046

Az ingatlanok 2020. december 31-i valós értékei a Cash Pool Immo Kft. és a TREVISIO Mérnöki Iroda Kft., a 2019. december 31-i valós értékei a Cash Pool Immo Kft. független értékbecslő által végzett értékeléseken alapulnak. Az ingatlanok értékelése összhangban van a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 11. § (1) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság portfóliójában lévő ingatlanok értékelésének előírásaival, mely történhet három különböző módszer alkalmazásával. A Csoport a piaci összehasonlításon alapuló módszert választotta és a befektetési célú ingatlanok valós értéke ennek megfelelően került meghatározásra.

A Csoport befektetési célú ingatlanainak valós értékelése 2020. december 31-én, 2019. december 31-én az alábbiak szerint alakult:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>					
2020. december 31.	Nem módosított aktív piacokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és figyelemmel nem kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (3. szint)	Összesen	Valós érték különbözet nyereség (+) / veszteség (-)
Pascal Garden - B épület	-	-	2.512.949	2.512.949	259.957
Pascal Garden - C épület	-	-	3.948.697	3.948.697	884.741
Mystery Hotel Dessewffy műhely, iroda és bemutatóterem*	-	-	6.696.000	6.696.000	1.596.000
Összesen	-	-	13.694.046	13.694.046	2.740.698

<i>adatok ezer Ft-ban</i>					
2019. december 31.	Nem módosított aktív piacokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és figyelemmel nem kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (3. szint)	Összesen	Valós érték különbözet nyereség (+) / veszteség (-)
Pascal Garden - B épület	-	-	1.454.989	1.454.989	328.596
Pascal Garden - C épület	-	-	1.714.924	1.714.924	522.405
Összesen	-	-	3.169.914	3.169.914	851.001

*A Dessewffy Investment Kft.-t a Társaság 2020.12.16-án vonta be a konszolidációs körbe, az eszközök és kötelezettségek piaci értéken kerültek be a könyvekbe.

2020. december 31-én a befektetési célú ingatlanok valós értéke 13.694.046 ezer forint volt, melynek megoszlása a leányvállalatok között: 1.374.387 ezer forint az Alhambra 36 Invest Kft., 1.138.562 ezer forint a Bryce 42 Invest Kft., 1.611.592 ezer forint a Pasadena 53 Invest Kft., 1.055.190 ezer forint a Sedona 38 Invest Kft., valamint 1.281.915 ezer forint a Sevilla 47 Invest Kft, 536.400 ezer forint a Dessewffy Investment Kft., valamint 6.696.000 ezer forint Mystery Hotel. A tárgyévi befektetési célú ingatlanok valós érték különbözetéből eredő nyereség 2.740.698 ezer forint volt.

2019.december 31-én a befektetési célú ingatlanok valós értéke 3.169.914 ezer forint volt, melyből 801.527 ezer forint az Alhambra 36 Invest Kft., 653.463 ezer forint a Bryce 42 Invest Kft., 704.154 ezer forint a Pasadena 53 Invest Kft., 455.431 ezer forint a Sedona 38 Invest Kft., valamint 555.339 ezer forint a Sevilla 47 Invest Kft. leányvállalatok ingatlan portfóliója. 2019-es üzleti évben a befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége 851.001 ezer forint volt.

3.3. Készletek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
Befejezetlen termelés és félkész termékek	3.968.424	11.373.176	8.094.160
Késztermékek	-	1.271.127	4.309.452
Kereskedelmi áruk	700.000	5.231.085	5.446.419
Összesen	4.668.424	17.875.388	17.850.031

A Csoport a készleteket bekerülési értéken tartja nyilván. A készletek között kerül bemutatásra:

- a befejezetlen termelés és félkész termékek, melyek a saját tulajdonú telkeken végzett építési beruházásokkal kapcsolatos fejlesztési költségeket tartalmaznak;
- a késztermékek, melyek az elkészült, értékesítésre váró ingatlanok értékét foglalják magukban; valamint
- a kereskedelmi áruk, amelyek a saját tulajdonú telkek értékét tartalmaznak, melyek azon ingatlanokhoz kapcsolódnak, amelyek még nem kerültek átadásra.

Készlet mozgástábla:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Készletek
Nyitó érték 2019. január 1-én	4.668.424
Fejlesztési költségek	17.366.754
Aktivált kamatok	107.702
Kivezetések (értékesítés)	-4.267.492
Záró érték 2019. december 31-én	17.875.388
Fejlesztési költségek	4.468.846
Aktivált kamatok	120.025
Kivezetések (értékesítés)	-4.614.228
Záró érték 2020. december 31-én	17.850.031

A fejlesztési költségek a befejezetlen termeléseken végzett építkezési munkálatokkal kapcsolatos költségeket tartalmazza.

A Csoport aktiválja a hitelfelvételi költségeket, melyek közvetlenül a lakóparkok megépítésének tulajdoníthatók.

A Csoport készletértékesítéskor az értékesített és birtokba adott lakások és építési telkek bekerülési értékének és az azokon eszközölt fejlesztések értékének kivezetését végzi el. A készletek értékesítése esetén azok könyv szerinti értékét abban az időszakban kell ráfordításként elszámolni, amikor a kapcsolódó árbevétel elszámolásra kerül.

3.4. Vevői követelések

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
Vevőkövetelések	399.197	105.964	140.483
Összesen	399.197	105.964	140.483

A Csoport a vevőköveteléseknél az alábbi értékvesztés mátrix alapján állapítja meg a várható hitelezési veszteséget.

2019. január 1.	<i>Esedékes napok</i>					Összesen
	Nem esedékes	1-365 nap között értékhatar nélkül	365 napon túli 1.000.000 Ft-2.000.000 Ft között	365 napon túli 2.000.000 Ft felett	5 éven túl értékhatar nélkül	
Várható hitelezési veszteség mértéke (%)	0,01%	0,01%	50%	100%	100%	
Könyv szerinti érték (ezer Ft)	295.174	104.023	-	-	-	399.197
Várható hitelezési veszteség (ezer Ft)	30	10	-	-	-	40
Nettó érték (ezer Ft)	295.144	104.013	-	-	-	399.157

2019. december 31.	<i>Esedékes napok</i>					Összesen
	Nem esedékes	1-365 nap között értékhatar nélkül	365 napon túli 1.000.000 Ft-2.000.000 Ft között	365 napon túli 2.000.000 Ft felett	5 éven túl értékhatar nélkül	
Várható hitelezési veszteség mértéke (%)	0,01%	0,01%	50%	100%	100%	
Könyv szerinti érték (ezer Ft)	101.802	4.162	-	-	-	105.964
Várható hitelezési veszteség (ezer Ft)	10	1	-	-	-	11
Nettó érték (ezer Ft)	101.792	4.163	-	-	-	105.953

2020. december 31.	<i>Esedékes napok</i>					Összesen
	Nem esedékes	1-365 nap között értékhatar nélkül	365 napon túli 1.000.000 Ft-2.000.000 Ft között	365 napon túli 2.000.000 Ft felett	5 éven túl értékhatar nélkül	
Várható hitelezési veszteség mértéke (%)	0,01%	0,01%	50%	100%	100%	
Könyv szerinti érték (ezer Ft)	140.000	483	-	-	-	140.483
Várható hitelezési veszteség (ezer Ft)	14	-	-	-	-	14
Nettó érték (ezer Ft)	139.986	483	-	-	-	140.469

3.5. Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
Adott előlegek	51.960	72.310	85.952
Különféle egyéb követelések	1.349.213	999.127	1.209.656
Aktív időbeli elhatárolások	88.451	580.322	188.160
Összesen	1.489.624	1.651.759	1.438.768

Az egyéb követelések között kerülnek kimutatásra az értékesítést segítő szolgáltatásokra adott előlegek, a különféle egyéb követelések (általános forgalmi adó), valamint az aktív időbeli elhatárolások. Az aktív időbeli elhatárolások között kerülnek bemutatásra azon költségek, melyek közvetlenül a vevőkkel kötött szerződésekhez kapcsolódónak, ilyen például az ingatlanközvetítői jutalék és az ügyvédi díjak.

Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek:

<i>adatok ezer Ft-ban Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek</i>	
Nyitó érték 2019. január 1-én	88.451
Növekedések	201.036
Kivezetések (birtokbaadás)	-88.451
Záró érték 2019 december 31-én	201.036
Növekedések	45.775
Kivezetések (birtokbaadás)	-60.898
Záró érték 2020 december 31-én	185.913

3.6. Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
Készpénz állomány	-	91	113
Bankbetétek Ft-ban	355.274	719.667	1.844.102
Bankbetétek euró-ban	-	2.979.934	-
Bankbetétek óvadék	1.397.303	963.504	80.000
Összesen	1.752.577	4.663.196	1.924.215

A Csoport minimális készpénz állománnyal rendelkezik. Három bankkal áll kapcsolatban, melyeknél forint- és devizaalapú betétszámlái vannak:

- OTP Bank Nyrt.-nél forint alapú betétszámlákat vezet;
- MKB Bank Nyrt.-nél forint alapú betét és értékpapír számlákat vezet; míg
- MagNet Magyar Közösségi Bank Zrt.-nél forint- és devizaalapú (euró) betétszámlákkal, valamint elkülönített betétszámlákkal rendelkezik a Paskal Rose és Paskal Garden Lakóparkok óvadékai miatt.

3.7. Saját tőke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
Jegyzett tőke	3.000	100.000	119.500
Tőketartalék	-	7.277.183	9.207.683
Eredménytartalék	-268.403	2.399.283	5.394.338
Összesen	-265.403	9.776.466	14.721.521

A SunDell Estate Nyrt. jegyzett tőkéje 2020. december 31.-én 119.500 ezer Ft, mely 1.195.000 darab, egyenként 100 forint névértékű törzsrészből áll. Az IFRS szerinti jegyzett tőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

Törzsrészcények alakulása

	<i>adatok Ft-ban</i>	Törzsrészcények változása
Nyitó érték 2019. január 1-én		3.000.000
Tárgyévi kibocsátás 2019.01.10.		7.000.000
Tárgyévi kibocsátás, beolvadás 2019.10.31.		90.000.000
Névérték változás 2019.12.10.		-
Záró érték 2019. december 31-én		100.000.000
Tárgyévi kibocsátás		-
Névérték változás 2020.02.24.		-
Tárgyévi kibocsátás, tőkeemelés		19 500 000
Záró érték 2020. december 31-én		119.500.000

Jegyzett tőke

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Jegyzett tőke
Nyitó érték 2019. január 1-én		3.000
Kibocsátás		97.000
		-
Záró érték 2019. december 31-én		100.000
Kibocsátás		19 500
		-
Záró érték 2020. december 31-én		119.500

Tőketartalék

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Tőketartalék
Nyitó érték 2019. január 1-én		-
Növekedés		8.076.230
Csökkenés		-799.047
Záró érték 2019. december 31-én		7.277.183
Növekedés		1.930.500
Csökkenés		-
Záró érték 2020. december 31-én		9.207.683

Eredménytartalék

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Eredménytartalék
Nyitó érték 2019. január 1-én		-268.403
Növekedés		-
Csökkenés		-169.982
Tárgyévi eredmény		2.837.668
Záró érték 2019. december 31-én		2.399.283
Növekedés		-
Csökkenés		-14.679
Tárgyévi eredmény		3.009.734
Záró érték 2020. december 31-én		5.394.338

3.8. Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is)

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Ügyleti kamat	Lejárat	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
2.120.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2023.06.01	-	501.572	-
2.200.000.000 Ft banki hitelkeret	BUBOR + 4%	2024.02.01	-	1.900.000	-
1.180.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2020.10.01	-	-	-
250.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2021.07.01	137.120	-	-
50.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2021.07.01	26.880	-	-
2.500.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2022.03.01	1.730.800	-	-
1.255.293.820 Ft banki hitel	BUBOR + 2%	2022.03.01	933.496	-	-
Összesen			2.828.296	2.401.572	-

A hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök a banki hitelek hosszú lejáratú részét tartalmazzák. A Csoport 2020. április 1-től élt a hitel moratóriummal, így tőke- és kamattörlesztés nem történt 2020. június 30-ig.

A Csoport a tárgyévben előtörlesztette a banki hiteleit.

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Tartozások kötvénykibocsátásból	NKP kötvény 2020.11.10.
Ügyleti kamatláb	3,25%
Piaci kamatláb	4,40%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	11.128.844
Valós érték különbözet	923.322
Piaci érték 2020. december 31-én	10.205.523
Tárgyévi kamat	59.148
Kötvénykötelezettség 2020. december 31-én	10.264.670

A Csoport 2020. november 10.-én a Növekedési Kötvényprogram keretében kibocsátott 11.000.000 ezer forint össznévértékű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt.

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Lízing kötelezettségek
Nyitó érték 2020. január 1-én	11.350
Lízing kötelezettség felvétel	6.084
Lízing kötelezettség kivezetés	-2.850
Tárgyévi kamatráfordítás	433
Lízing díj kifizetések	-
Dessewffy Investment Kft. miatti kivezetés	-14.854
Átsorolás NKP kötvény kamat valós érték különbözet hosszú lejáratú része	818 847
Záró érték 2020. december 31-én	818 847

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Lízing kötelezettségek
Nyitó érték 2019. január 1-én	3.335
Lízing kötelezettség felvétel	9.165
Tárgyévi kamatráfordítás	200
Lízing díj kifizetések	-1.350
Záró érték 2019. december 31-én	11.350

Ebből:

Rövid lejáratú rész	3.785
Hosszú lejáratú rész	7.565

A Csoport az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között a lízing kötelezettségeket mutatja ki, mint lízingbevevő, amely mind az Anyavállalat, mind a Leányvállalatok esetében az irodabérletek bérleti díjait tartalmazza. A lízing időtartama alatt a Csoport viseli a lízingelt eszközzel kapcsolatos költségeket, és a lízing időtartamának lejáratát követően a lízingelt

eszközt köteles visszaszolgáltatni a lízingbe adónak. A lízing ellenértéke egy fix lízingdíj, amely minden hónap 15. napjáig kerül átutalásra a lízingbe adónak.

A lízing időtartama alatt a Csoport egy eszközhasználati jogot és egy lízing kötelezettséget mutat ki.

A Társaság a bérbeadó céget a Dessewffy Investment Kft-t megvásárolta, így az a konszolidációs körbe került. A kimutatott eszközhasználati jog és lízingkötelezettség kivételre került.

3.9. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
Rövid lejáratú kölcsönök	-	2.999.528	-
Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	873.831	809.434	-
Összesen	873.831	3.808.962	-

A rövid lejáratú kölcsönök a szállítói kölcsönt, tagi kölcsönt, valamint a hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú részét tartalmazzák.

A Csoport a tárgyévben előtörlesztette a banki hiteleit.

Rövid lejáratú kölcsönök:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Effektív kamatláb - EIR (%)	Lejárat	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
819.000.000 Ft szállítói kölcsön	0%	2020.11.30	-	7.000	-
9.000.000 EUR tagi kölcsön	Évi 1%	2021.02.28	-	2.992.528	-
Összesen			-	2.999.528	-

Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Effektív kamatláb - EIR (%)	Lejárat	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
2.200.000.000 Ft banki hitelkeret	BUBOR + 4%	2024.02.01	-	307.862	-
1.180.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2020.10.01	-	501.572	-
250.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2021.07.01	80.360	-	-
50.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2021.07.01	16.456	-	-
2.500.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2022.03.01	777.015	-	-
Összesen			873.831	809.434	-

3.10. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
Szállítói kötelezettségek	4.063	31.195	2.991
Összesen	4.063	31.195	2.991

A szállítói kötelezettségek között szerepelnek a belföldi szállítók, valamint a nem számlázott szállítások és szolgáltatások.

3.11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
Adók és járulékok	65	636.233	628
Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek tagokkal szemben	-	51.391	-
Passzív időbeli elhatárolások	79.315	320.303	202.798
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	800.000	757.407	237.419
Lízing kötelezettség rövid lejáratú része	-	3.785	-
Összesen	879.380	1.769.119	440.845

A Csoport az adók és járulékok között mutatja ki az általános forgalmi adó (Áfa) egyenlegét, a személyi jövedelemadót és a társadalombiztosítási járulékot.

A rövid lejáratú egyéb kötelezettségek tagokkal szembeni soron szerepel a beolvadó cégek tulajdonosaival szembeni kötelezettség, mely 2020. január 28-án visszafizetésre került.

A passzív időbeli elhatárolások között a tanácsadói szolgáltatások, könyvvizsgálói díjak, bankköltségek, generálkivitelezői munkálatok, valamint a műszaki ellenőri tevékenységek díjai kerülnek kimutatásra.

A különféle egyéb rövid lejáratú kötelezettségeknél a Dakota Építő Kft.-vel kötött teljesítési garancia szerepel.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között szerepel a lízing kötelezettség rövid lejáratú része, amely a következő 12 hónapban esedékes.

3.12. Vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek)

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.01.01	2019.12.31	2020.12.31
Nérium Park vevői foglalók	3.989.727	1.181.702	45.468
Paskal Rose Lakópark vevői előlegek és foglalók	-	4.445.245	4.663.957
Paskal Garden Lakópark vevői előlegek és foglalók	-	4.115.340	4.135.050
Összesen	3.989.727	9.742.287	8.844.475

A Csoport a szerződéses kötelezettségek között mutatja ki az értékesített lakásokhoz kapcsolódó vevői előlegeket. A Csoportnak jelenleg két folyamatban levő és egy befejezett beruházási projektje van. Mind a három lakóparkban az értékesítés folyamatos. Az ingatlanok átadásakor a vevői előlegek kivezetésre kerülnek.

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019	2020
Tárgyévben elszámolt árbevétel, amely az időszak kezdetén a szerződéses kötelezettségek egyenlegének része volt	6.594.225	4.657.879

3.13. Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánként:

Adatok ezer Ft-ban

2020. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	1.924.215	1.924.215
Vevői követelések	140.483	140.483
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	1.483.768	1.483.768
Pénzügyi eszközök összesen	3.548.466	3.548.466
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek</i>		
Tartozások kötvénykibocsátásból	10.264.670	10.264.670
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	818 847	-
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	2.991	2.991
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	-	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	440 845	1.259.692
Vevőktől kapott előlegek	8.844.475	8.844.475
Pénzügyi kötelezettségek összesen	20.371.828	20.371.828
2019. december 31		
	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	4.663.196	4.663.196
Vevői követelések	105.964	105.964
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	1.651.759	1.651.759
Pénzügyi eszközök összesen	6.420.919	6.420.919
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	2.401.572	2.401.572
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	7.565	7.565
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	31.195	31.195
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.808.962	3.808.962
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	1.769.119	1.769.119
Vevőktől kapott előlegek	9.742.287	9.742.287
Pénzügyi kötelezettségek összesen	17.760.700	17.760.700

2019. január 1.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	1.752.577	1.752.577
Vevői követelések	399.197	399.197
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	1.489.624	1.489.624
Pénzügyi eszközök összesen	3.641.398	3.641.398
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	2.828.296	2.828.296
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.335	3.335
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	4.063	4.063
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	873.831	873.831
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	879.380	879.380
Vevőktől kapott előlegek	3.989.727	3.989.727
Pénzügyi kötelezettségek összesen	8.578.632	8.578.632

A management úgy ítélte meg, hogy a pénzeszközök, pénzeszköz egyenértékesek, vevői és egyéb követelések, szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek valós értéke megközelíti könyv szerinti értéküket nagyrészt ezen instrumentumok rövid lejáratának köszönhetően.

4. Tárgyévi Eredményre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

4.1. Árbevétel és egyéb működési bevételek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019	2020
Értékesítés nettó árbevétele	6.594.249	4.660.146
Egyéb bevételek	3	289
Összesen	6.594.252	4.660.435

A Csoport az árbevételét a saját tulajdonú ingatlanok értékesítéséből szerzi.

A Csoport az IFRS 15 által előírt 5 lépésből álló modellt alkalmazza a vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek elszámolására. A bevétel olyan összegben kerül elszámolásra, amely azt az ellenértéket tükrözi, amelyre a Csoport várhatóan jogosult lesz a termékekért vagy szolgáltatásokért cserébe. Az árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor az áruk és a szolgáltatások feletti ellenőrzés átkerül a vevőhöz.

A Csoport a teljesítési kötelezetket konkrét időpontban elégíti ki, mert az ellenőrzés az ingatlanok átadásakor (birtokbavétel) kerül át a vevőnek. A Csoport értékesítési portfóliójába tartoznak az ingatlanok, tárolók (beleértve a földszinti tárolókat), garázsok, üzlethelyiségek és irodák.

Az ügyleti ár azon ellenértékösszeg, amelyre a Csoport az ígért áruk vagy szolgáltatások vevőnek való átadásáért várakozása szerint jogosultságot szerez. A vevői szerződésben ígért ellenérték tartalmazhat fix összegeket, változó összegeket, vagy fix és változó összeget is. A Csoportnak a vevőkkel kötött szerződéseiben ígért ellenérték fix összegként vannak meghatározva.

A Csoport nem rendelkezik olyan vevőkkel kötött szerződésekkel, amelyeknél a jelentős finanszírozási komponens fennállna.

Az egyéb működési bevételek között a lízing kivezetésből származó eredmény, illetve késedelmi kamat van kimutatva.

4.2. Aktivált saját teljesítmények értéke

A Csoport az aktivált saját teljesítmények között a saját termelésű készletek állományváltozását mutatja ki. A Csoport a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő épületeken és telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az értékesített ingatlanok ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki, melynek értéke a tárgyévben 2.029.252 ezer forint, míg előző évben -2.374.166 ezer forint volt.

4.3. Anyagköltségek

A Csoport az anyagköltségek között a közüzemi díjakat mutatja ki, melyek a tárgyévben 11.061 ezer forintot, míg előző évben 6.214 ezer forintot tettek ki.

4.4. Igénybevett szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019	2020
Szállítás-rakodás, raktározás költségei	-	5
Bérleti díjak	-	1
Karbantartási költségek	-	233
Hirdetés, reklám, marketing költségei	27.000	35.700
Oktatás és továbbképzés költségei	-	2.419
Telefon költség	-	175
Ügyviteli, számviteli szolgáltatások költségei	25.223	91.546
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	1.517.820	5.257.708
Összesen	1.570.043	5.387.787

A Csoport az igénybevett szolgáltatások között mutatja ki a lakóparkokhoz kapcsolódó marketing költségeket, az ügyviteli és számviteli szolgáltatások költségeit, valamint az egyéb igénybevett szolgáltatások költségeit.

Egyéb igénybevett szolgáltatások megbontása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019	2019
Ügyvéd, közjegyzői díjak	8.247	2.808
Tanácsadás, szakértői díjak	31.753	31.702
Számlázó program használati díj	13	30
Postaköltség	602	312
Közüzemi szolgáltatások	13.981	6.010
Foglalkozás egészségügyi ellátás	5	5
Anyag jellegű szolgáltatások	74	10
Értékesítéshez felmerült szolgáltatások költsége	174.453	122.162
Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége	1.288.693	5.094.669
Összesen	1.517.820	5.257.708

Az egyéb igénybevett szolgáltatások között kerülnek bemutatásra az általános ügyvédi és közjegyzői díjak, a tanácsadói és szakértői díjak, az értékesítéshez felmerült szolgáltatások költségei, valamint az egyéb különféle szolgáltatások költségei, mint a postaköltség és közüzemi szolgáltatások.

Az értékesítéshez felmerült szolgáltatások költségei között a Csoport elkülönítetten mutatja be azon költségeket, melyek az IFRS 15 standard értelmezésében közvetlenül a szerződéskötéshez kapcsolódnak, mint az ingatlanközvetítői díjak. Itt kerül kimutatásra az értékesítést segítő szolgáltatás is, ami olyan igénybevett szolgáltatás, amely természetéből adódóan az értékesítéshez kapcsolódik, de nem közvetlenül, mivel a szerződéses fél akkor is megkapja a szerződéses összeget, ha nem történik ingatlanértékesítés. Az ilyen szerződéskötési költségeket, amelyek a szerződés megkötése nélkül is felmerülnének, felmerüléskor ráfordításként kerülnek megjelenítésre az eredménykimutatásban.

Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019	2020
Építkezéshez kapcsolódó szolgáltatások költsége	972.806	-
Műszaki ellenőri tevékenység	2.750	500
Értékbecslés	400	5.798
E-napló rendszerhasználati díj	-	6
Építkezéshez kapcsolódó közmű építések, javítások	2.902	41.066
Ügyvédi díj	19.339	13.711
Paskal Garden építkezéssel kapcsolatos költségek	271.955	3.843.232
Paskal Rose építkezéssel kapcsolatos költségek	18.540	1.140.356
Hun u. 4/b építkezéssel kapcsolatos költségek	-	50.000
Összesen	1.288.693	5.094.669

Az építkezésekhez felmerült szolgáltatások tartalmazzák az építkezéshez kapcsolódó szolgáltatások költségeit, a műszaki ellenőri tevékenységek és értékbecslői szakvélemények költségeit, az ügyvédi díjakat, valamint az építkezéshez kapcsolódó közmű építések, javítások költségeit.

4.5. Eladott áruk beszerzési értéke

Az eladott áruk beszerzési értéke az üzleti évben eladott áruk bekerülési értékét foglalja magában. A Csoport a kereskedelmi áruk között azon telkek értékét mutatja ki, amelyeken az építkezés folyik, így az ELÁBÉ soron a tárgyévben vagy előző évben értékesített, de tárgyévben átadott lakásokhoz tartozó telekértékek kivezetése jelenik meg, melynek értéke a tárgyévben 484.946 ezer forint volt, míg előző évben 517.988 ezer forint.

4.6. Egyéb szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019	2020
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	7.711	2.307
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	22.810	11.582
Részvények forgalomban tartási díja	-	907
Összesen	30.521	14.796

Az egyéb szolgáltatások között szerepelnek a hatósági díjak, a hitelhez kapcsolódó pénzügyi szolgáltatások, a részvények forgalomban tartási díjai, valamint az egyéb pénzügyi szolgáltatások díjai, amelyek magában foglalják a különböző bankköltségeket és számlavezetési díjakat.

4.7. Személyi jellegű ráfordítások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019	2020
Béreköltségek	2.151	9.306
Bérbírálatok	423	1.620
Személyi jellegű egyéb kifizetések	-	16
Összesen	2.574	10.942

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák a béreköltségeket és a bérbírálatokat, valamint a személyi jellegű egyéb kifizetéseket.

A Csoport átlagos statisztikai állományi létszáma a tárgyévben 1 fő volt (előző évben is 1 fő).

4.8. Értécsökkenés és amortizáció

A Csoport az értécsökkenés és amortizáció soron mutatja ki az immateriális javak és tárgyi eszközök - *beleértve az eszközhasználati-jogot* – amortizációját és értécsökkenést. Az értécsökkenés lineáris módszerrel kerül elszámolásra. Az eszközhasználati-jog értécsökkenése a tárgyévben 4.412 ezer forint, míg a terv szerinti értécsökkenés 43 ezer forint. Az előző évi eszközhasználati-jog értécsökkenése 1.539 ezer forintot, míg a terv szerinti értécsökkenés 73 ezer forintot tett ki.

A tárgyidőszakban elszámolt értécsökkenést és amortizációt a 3.1 pont tartalmazza.

4.9. Egyéb működési ráfordítások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019	2020
Kötbér, késedelmi kamat és behajtási költségátalány	12.898	75.770
Önkormányzatokkal elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások	4.837	138.467
Készletre elszámolt értékvesztés	-	122.909
Különféle egyéb ráfordítások	4	195
Összesen	17.739	337.341

Az egyéb működési ráfordítások között kerülnek elszámolásra a kötbérek a vevők felé, a késedelmi kamatok, a behajtási költségátalány, a helyi önkormányzatokkal elszámolt telekadók és építményadók, valamint a különféle egyéb ráfordítások, mely a kerekítési különbözetből adódik.

4.10. Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége

A Csoport a befektetési célú ingatlanok között mutatja ki azon ingatlanok értékét, melyeket az építkezés befejezése után bérbeadási célra tart. A Csoport a befektetési célú ingatlan valós értékében bekövetkező változából eredő nyereséget külön soron mutatja ki, melynek kumulált értéke a tárgyévben 2.740.698 ezer forint, míg előző évben 851.001 ezer forint volt.

4.11. Pénzügyi műveletek eredménye

<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>	2019	<i>adatok ezer Ft-ban</i> 2020
Kapott kamatok	-	1.799
Árfolyamnyereség	-	2.425
Egyéb pénzügyi műveletek	-	12.395
Bevételek összesen	-	16.619

<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	2019	<i>adatok ezer Ft-ban</i> 2020
Fizetett kamatok	82.336	182.302
Árfolyamvesztés	4.349	3.639
Ráfordítások összesen	86.685	185.942

A fizetett kamatok között kerül kimutatásra az operatív lízing során felmerülő kamatráfordítás, alkalmazva az effektív kamatláb módszert. A beruházási és fejlesztési hitelek, valamint a tagi kölcsön után fizetendő kamatok szintén ezen a soron vannak kimutatva. Az árfolyamveszteség a deviza- és valutakészletek átértékeléseiből adódik.

4.12. Nyereségadók

A Csoport csak a SZIE státusz megszerzéséig (2019.01.31.) köteles társasági adót, illetve egyéb helyi adót fizetni. A tárgyidőszakban nem merült fel tényleges adóráfordítás, az előző évi társasági adó 43 ezer forint. A Csoportnak, mint SZIT-nek, meg kell állapítania a SZIT törvény előírásaira való tekintettel a társasági adóalapját, viszont az így kapott adóalap után csak bizonyos esetekben terheli társasági adófizetési kötelezettség.

A tárgyévben nem volt társasági adó, előző évi társasági adó 43 ezer Ft.

A SZIT és SZIP státusz miatt halasztott adó nincsen.

4.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Megnevezés	2019	2020
Adózott eredmény (ezer Ft)	2.837.668	3.009.734
Törzsrészvények száma (db)	100.000	1.195.000
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	28 377	2 519

A Csoportnak 1.195.000 darab, egyenként 100 Ft névértékű törzsrészvénye van. A tárgyévben az egy részvényre jutó eredmény 2,519 forint. A Csoportnál nincs olyan tényező, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

4.14. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal

Tranzakció háttere:

A Társaság a tevékenységének diverzifikálása érdekében 2020 decemberében megvásárolta a Dessewffy Investment Kft-t. Ezzel 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 Sundell Estate Nyrt. az ingatlanokat az üzemeltető cégnek 3 éves időtartamra bérbe adta. A tranzakció célja a Társaság tevékenységi körének diverzifikálása volt a középtávú stratégiai célokkal összhangban.

A megszerzett vállalat az akvizíció és a mérleg fordulónap közötti időszakban (2020.12.16.-2020.12.31.) a következő nettó árbevétellel és időszaki adózás utáni veszteséggel járult hozzá a Csoport tárgyévi konszolidált eredményéhez:

Megvásárolt leányvállalat	Nettó árbevétel	adatok ezer Ft-ban
		Tárgyévi veszteség
Dessewffy Investment Kft.	450	1.906

5. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

Tárgyévben nem voltak kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók, sem árbevétel, sem eredmény nem realizálódott.

5.1. Kapcsolt vállalkozások

5.2. Juttatások a kulcspozícióban lévő vezetés részére

Az Anyavállalatnál az igazgatóság elnöke és az igazgatóság tagjai részére az üzleti évben nem folyósítottak kölcsönt, előleget, részükre tiszteletdíj kifizetése történt. A Leányvállalatoknál az ügyvezető igazgatók munkájukat tiszteletdíjjal, a Sevilla 47 Invest Kft-ben munkabérral látják el.

5.3. A kulcspozícióban lévő vezetőkkel való tranzakciók

5.4. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Anyavállalatnál az Igazgatótanács Tagjai tiszteletdíjjal látják el tisztségüket, az Audit Bizottsági és Felügyelő Bizottsági tagok a tárgyévben tagonként bruttó 100.000 forint / hó tiszteletdíj mellett látják el tisztségüket.

5.5. Garanciák

A Csoport a tárgyévben nem nyújtott garanciákat.

6. Pénzügyi kockázatkezelés

Ez a szakasz ismerteti a Csoport pénzügyi kockázatok kezelésére vonatkozó politikáit és eljárásait.

6.1. Pénzügyi kockázatkezelési politika

A Csoport tevékenysége különféle pénzügyi kockázatoknak van kitéve: úgymint piaci kockázat (különösképpen a kamatláb kockázat, árfolyamkockázat), likviditási és hitelezési kockázat. A Csoport átfogó kockázatkezelési programja a pénzügyi piacok kiszámíthatatlanságára összpontosít és annak a Csoport pénzügyi tevékenységére gyakorolt potenciális negatív hatást igyekszik minimalizálni.

6.1.1. Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak változásai miatt a pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak. A piaci kockázat a kockázatok két típusát tartalmazza: devizakockázat és kamatláb kockázat. A piaci kockázat miatt érintett

pénzügyi instrumentumok az alábbiak: hitelek és kölcsönök, bankbetétek, vevői követelések, szállítói és egyéb kötelezettségek.

A nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a Csoport érzékenységi analízist készít. Ezt az érzékenységi analízist a 2020. december 31-i és a 2019. december 31-i pénzügyi helyzetre készíti el.

A Csoport közzéteszi azon piaci kockázatok minden egyes típusának érzékenységvizsgálatát, amelyeknek a Csoport a beszámolási időszak végén ki van téve, bemutattva, hogy a releváns kockázati változónak az adott beszámolási időszak végén észszerűen lehetséges változásai hogyan befolyásolták volna az eredményt, valamint a saját tőkét.

Kamatlábckockázat

A kamatlábckockázat annak a kockázata, hogy a piaci kamatlábak változásai miatt a pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak.

Árfolyamkockázat

Az árfolyamkockázat annak a kockázata, hogy a devizaárfolyamok változásai miatt a pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak.

A Csoportnak korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak.

6.1.2. Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak a kockázata, hogy a Csoport nehézségekbe ütközik a pénzeszköz vagy más pénzügyi eszköz átadásával rendezendő pénzügyi kötelezettségekkel kapcsolatos kötelezések teljesítése során.

A Csoport likviditáskezelési megközelítése, hogy mindig elegendő likviditást biztosítson kötelezettségeinek teljesítéséhez mind normál, mind nehéz piaci körülmények között.

Az alábbi tábla bemutatja a Csoport pénzügyi forrásait lejárat szerint csoportosítva, szerződéses nem diszkontált kifizetések alapján.

adatok ezer Ft-ban

2019. január 1.	1 és 12 hónap között esedékes	1 és 2 év között esedékes	2 és 5 év között esedékes	5 éven túl esedékes
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek		2.204.520	622.068	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		2.223	1.112	
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	865.200			
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	4.063			
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	889.719			

Tényleges adókötelezettség					
Összesen	1.758.982	2.206.743	623.180	0	
	2019. december 31.	1 és 12 hónap között esedékes	1 és 2 év között esedékes	2 és 5 év között esedékes	5 éven túl esedékes
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek			1.200.000	1.200.000	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			5.043	2.522	
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.781.680				
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	31.195				
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	1.797.973				
Tényleges adókötelezettség					
Összesen	5.610.848	1.205.043	1.202.522	0	

2020. december 31.	1 és 12 hónap között esedékes	1 és 2 év között esedékes	2 és 5 év között esedékes	5 éven túl esedékes
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek			3.079.401	7.185.269
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		92.080	726.767	
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek				
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	2.991			
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	348.765	92.080		
Tényleges adókötelezettség				
Összesen	351.756	184.160	3.806.168	7.185.269

6.1.3. Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a Csoport veszteséget szenved abból fakadóan, hogy valamely ügyfele nem teljesíti a szerződéses feltételeket. A meglévő vevők esetében gyakori monitoring tevékenység keretében ellenőrzi a Csoport a fennálló kitétség nagyságát és a lejárt tételeket.

A vevői követelések korosítását a 3.4-es magyarázat tartalmazza.

6.2. Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások

	2019. január 1.	Pénzáramok	Kamat	Egyéb	adatok ezer Ft-ban 2019. december 31.
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	2.828.296	-426.588	-136		2.401.572
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.335	4.230			7.565
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	873.831	2.916.480	18.651		3.808.962
Összesen	3.705.462	2.494.122	18.515		6.218.099

	2019. december 31.	Pénzáramok	Kamat	Egyéb*	adatok ezer Ft-ban 2020. december 31.
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	2.401.572	8.727.272	59.148	-923.322	10.264.670
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.808.962	-3.808.962		-	-
Összesen	6.210.534	4.918.310	59.148	923.322	10.264.670

*valós érték különbözet

7. Egyéb kiegészítő információk

7.1. Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban. A Magyarázatokban kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban, azonban amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a Magyarázatokban kimutatásra kerülnek.

A Társaság a 0. számlaosztályban tartja nyilván a kötelezettségvállalásként elismert 80.000e Ft óvadék összegét a Rákos-patak óvoda építésre és rekreációra, mely a Paskal Rose és Paskal Garden Lakópark által körül határolt területeken fog megvalósulni.

7.2. Szegmens információk

A Társaság két szegmenst azonosított, a lakóingatlan értékesítést és a bérbeadást. 2020-ban a bérbeadási szegmensből árbevétel még nem került elszámolásra.

7.3. Beszámolási időszak utáni események

A Budapesti Értéktőzsde Zrt. a 17/XBond/2021. számú határozatával regisztrálta a Társaság által HU0000360078 ISIN azonosító alatt kibocsátott 220 db, azaz kettőszázhusz darab, darabonként 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint névértékű, SunDell 2030/A Kötvény elnevezésű, névre szóló, dematerializált kötvényt az XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszer értékpapírlistáján. A kötvények első kereskedési napja: 2021. február 10.

A Társaság 2020. november 30. napján elhatározott alaptőke-emelésére tekintettel a HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott, tőzsdei kereskedésbe bevezetett részvénytársaságra rábocsátandó 195.000 db, azaz egyszázkilencvenötezer darab új, darabonként 100,- Ft, azaz egyszáz forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvény keletkeztetése 2021. február 5. napján sikeresen lezárult. Az új törzsrészvények keletkeztetésének lezárásával egyidejűleg – a Budapesti Értéktőzsde Zrt. 27/2021. számú, a Terméklista adatainak módosításáról szóló határozata alapján – a fent említett törzsrészvények tőzsdei kereskedésbe bevezetett teljes mennyisége 1.000.000 db-ról, azaz egymillió darabról 1.195.000 db-ra, azaz egymillióegyszázkilencvenötezer darabra módosult.

A Csoport 2021. január végén két új leányvállalattal bővült (Catanum Invest Kft., Filemon Invest Kft.), melyekben Anyavállalat 100% részesedéssel rendelkezik. 2021.02.22-én Anyavállalat működése szempontjából jelentősnek minősülő tranzakciókra került sor: felek között adásvételi szerződés került megkötésre, melynek során Anyavállalat értékesítette a Hun u. 4/B szám alatt található telket a Catanum Invest Kft., mint vevő részére, a Szugló u. 125/E szám alatt található Paskal Rose II. telket pedig a Filemon Invest Kft., mint vevő részére.

7.4. A Számviteli törvény követelményei szerinti közzétételek

a) A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért és az IFRS szerinti beszámoló elkészítéséért felelős személy:

Név: Mimplits Beáta Mária (KHALEESI Kontroll Könyvelő Kft.)
Regisztrációs szám 205726 (IFRS vállalkozási)

b) A konszolidált pénzügyi kimutatások aláírására köteles személyek
Név: Piukovics András az Igazgatóság Elnöke
Lakcím: 1142 Budapest, Dorozsmai u. 203-209. A ép. 2. lph. 5/2.

Név: Piukovics Gábor Igazgatósági Tag
Lakcím: 2065 Mány, Rákóczi Ferenc u. 79.

c) Kapcsolat
Társaság neve: SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.
Hivatalos weboldal: www.sundell.hu

d) Tulajdonosi struktúra bemutatása

A magyar számviteli törvény 89. §-ának megfelelően a pénzügyi kimutatások tartalmazzák az egyes gazdasági társaságok nevének, székhelyének és szavazati százalékának tételes listáját, amelyekben a társaság többségi ellenőrzést gyakorol, a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseinek megfelelően (1.2 pont).

Nincs olyan társaság, amely többségi ellenőrzést vagy minősített többségi ellenőrzést gyakorol a SunDell Estate Nyrt-nél.

e) Könyvvizsgálói díj

A Társaság a 2000. évi C. törvény 155. paragrafusában értelmében könyvvizsgálatra kötelezett.

A magyar számviteli törvény 88. §-ának megfelelően a pénzügyi kimutatások tartalmazzák a könyvvizsgáló vagy könyvvizsgáló cég által az éves beszámoló kötelező könyvvizsgálataért, valamint egyéb nem könyvvizsgálati szolgáltatásokért a pénzügyi évre fizetett díjakat. 2020-ban a könyvvizsgálat díja 3.050.000 forint+Áfa volt.

8. IFRS-ek első alkalmazása

A Csoport 2020. december 31-vel készít először, az EU által befogadott IFRS-ek szerint konszolidált pénzügyi kimutatást. A Csoport konszolidált beszámolója az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) összhangban készült. Minden, a Nemzetközi Számviteli Standard Bizottság (IASB) által kiadott, az évközi konszolidált pénzügyi kimutatások készítésének fordulónapján hatályos és a Csoportra is releváns IFRS szabályt befogadott az EU, így az évközi konszolidált pénzügyi kimutatások az IASB által kiadott IFRS elvekkel is összhangban vannak. A 2019. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan a Csoport a magyar számviteli szabályok szerint készítette el konszolidált beszámolóját. Emiatt szükséges elkészíteni az IFRS-ek szerinti összehasonlító adatokat is 2019. december 31-re, továbbá az IFRS szerinti nyitómérleget 2019. január 1-re vonatkozóan.

Ennek értelmében a Csoport az IFRS szabályok szerint a 2020. december 31-én záruló időszakról szóló konszolidált beszámoló adataival egyidejűleg a 2019. december 31-re vonatkozó összehasonlító adatokat is elkészítette.

Az alábbi kiegészítő melléklet pont bemutatja a magyar számviteli szabályok szerinti beszámoló és az IFRS szerinti beszámoló közötti jelentős eltéréseket a 2019. december 31-én végződő üzleti évre összeállított beszámolóra vonatkozóan és a 2019. január 1-re készített mérlegre vonatkozóan.

Választott mentességek

1) Lízingek

A Csoport az eszközhasználati jog értékelésénél az IFRS 1 D9B bekezdés adta lehetőségek közül a b) pont ii) opciót választotta.

Az első alkalmazás időpontjában (2019. január 1.) meg kell jelenítenie egy eszközhasználati jogot. Az eszközhasználati jogot a lízingkötelezettséggel azonos értéken értékeli, kiigazítva az adott lízing kapcsán a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban közvetlenül az első alkalmazás időpontját megelőzően megjelenített előre kifizetett vagy elhatárolt lízingdíjak értékével.

Saját tőke egyeztetése

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magyarázatok	2019. december 31.	2019. január 1.
Számviteli törvény szerinti saját tőke			9.828.748	-190.508
Céltartalékok		a)	-39.797	-
Részteljesítés miatt elszámolt árbevétel		b)	18.640	-
Értékesítéshez kapcsolódó költségek		c)	-82.990	-74.895
Lízingek		d)	-89	-
Befektetési célú ingatlanok valós értékelése		e)	851.001	-
GV és FL beolvadása		f)	-799.047	-
IFRS szerinti saját tőke			9.776.466	-265.403

Átfogó jövedelem egyeztetése

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magyarázatok	2019.01.01-2019.12.31
Tárgyévi eredmény számviteli törvény szerint			1.979.557
Céltartalékok		a)	-3.347
Részteljesítés miatt elszámolt árbevétel		b)	18.640
Értékesítéshez kapcsolódó költségek		c)	-8.094
Lízingek		d)	-89
Befektetési célú ingatlanok valós értékelése		e)	851.001
Tárgyévi eredmény IFRS szerint			2.837.668
Teljes átfogó jövedelem			2.837.668

Magyarázatok a saját tőke és az átfogó jövedelem egyeztetésekhez:

a) Céltartalékok

A Csoport a magyar Számviteli törvény alapján az árfolyamveszteségre céltartalékot képezett. Az IAS 37 standard alapján céltartalékot csak akkor lehet képezni, ha a Csoportnak nincs más reális alternatívája, mint hogy rendezze az esemény által okozott kötelmet. A standard értelmezésében az árfolyamveszteség nem tekinthető kötelelemnek, így nem lehet céltartalékot képezni rá. Az eredmény terhére kell elszámolni.

b) Részteljesítés miatt elszámolt árbevétel

A Csoport 2019-es üzleti évben elszámolt árbevételt 80%-os részteljesítés alapján. Az IFRS 15 standard alapján csak akkor lehet árbevételt elszámolni, amikor a Csoport teljesíti a teljesítési kötelezettséget, azaz átruházza az árut vagy szolgáltatást a vevőnek, aki ellenőrzést szerez felette. Jelen esetben a teljesítési kötelezettség az ingatlan birtokbavétel vagy tulajdonjog átadás a vevőnek.

c) Értékesítéshez kapcsolódó költségek

A Csoport a szerződés megszerzéséhez köthető költségeket, mint ingatlanközvetítői-, ügyvédi díjak, és értékesítést segítő szolgáltatások, eszközként jelenítette meg az aktív időbeli elhatárolások között. Az IFRS 15 standard alapján csak azokat a költségeket lehet megjeleníteni eszközként, melyek a szerződés megszerzéséhez elkerülhetetlenek (inkrementális), és a szerződés teljesítése során várhatóan megtérülnek. Az értékesítést segítő szolgáltatás nem tekinthető elkerülhetetlen költségnek a szerződés megkötéséhez, így a felmerülés pillanatában ráfordításként kell megjeleníteni az eredménykimutatásban.

d) Lízingek

A Csoport a magyar Számviteli törvény alatt az iroda bérleti díjakat az igénybevett szolgáltatások között mutatta ki. Az IFRS 16 standard értelmében a bérleti díjak lízingnek minősülnek, így a Csoportnak egy eszközhasználati jogot és egy lízingkötelezettséget kell megjelenítenie kezdeti értékeléskor a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásaiban. A követő értékelés során, az eredménykimutatásban az eszközhasználati jog értékcsökkenését, valamint a lízingkötelezettség kamatráfordítását kell kimutatnia.

e) Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége

A befektetési célú ingatlanokat a Csoport az IAS 40 standard értékelési szabályai közül valós értéken értékeli. A magyar számviteli szabályok alapján bekerülési értéken van kimutatva. Az értékelésből származó nyereség abból adódik, hogy a könyv szerinti érték alacsonyabb, mint a készülségi fokkal korrigált valós érték.

f) GreenVillage Zrt. és F.Lloyd Ingatlan Zrt. beolvadása

2019-ben a GreenVillage Zrt. és a F.Lloyd Ingatlan Zrt. beolvadt a Társaságba. A magyar számviteli szabályok alapján beolvadáskor a két beolvadó cég eszközei átértékelésre kerültek és a feleértékelés összege a tőketartalékba került elszámolásra,

Mivel a GreenVillage Zrt. esetében a kapott részesedés értéke kevesebb, mint az átadott nettó eszközérték valós értéken értékelve, így az IFRS szerinti elszámolásban alacsonyabb készletérték került kimutatásra.

Független Könyvvizsgálói Jelentés A SunDell Estate Nyrt. részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a SunDell Estate Nyrt. (Társaság) és leányvállalatainak („a Csoport”) mellékelt 2020. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2020. december 31-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból - melyben a mérlegfőösszeg 35.093.349 E Ft, a saját tőke 14.721.521 E Ft -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból – melyben a teljes átfogó jövedelem 3.009.734 E Ft nyereség -, a konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatásból és a konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről és cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („EU által befogadott IFRS-ek”) foglaltakkal összhangban, valamint minden lényeges vonatkozásában a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („számviteli törvény”) EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok – ideértve az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU Rendeletét a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek jogszabályban előírt könyvvizsgálatára vonatkozó egyedi követelményekről is (537/2014/EUR Rendelet) - alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatás könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatás könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „ A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „ Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is. Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatás általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált pénzügyi kimutatás általunk végzett könyvvizsgálatainak összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

 Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

 Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú
könyvvizsgálati kérdésre

Készletek értékelése

A csoport jelentős összegben rendelkezik készletek között kimutatott ingatlanokkal, illetve ingatlanfejlesztésekkel (részletek a konszolidált pénzügyi kimutatások 3.3 megjegyzésében).

Készletek esetében vizsgálandó, hogy a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb összegben szerepel a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A készletek piaci értékének megállapításához a vezetés külső szakértőt vett igénybe.

A készletek értékelésének vizsgálata, tekintettel azok nagyságrendjére, kulcsfontosságú terület.

Ellenőriztük a készletek bekerülési értékének alátámasztásául szolgáló bizonylatokat, az önköltség kalkulációk helyességét, az alkalmazott számviteli politikák ésszerűségét és megfelelőségét.

Ellenőriztük a tárgyévi és a fordulónap utáni készlet értékesítéseket a piaci ár alakulásának vizsgálata érdekében.

Ellenőriztük a nettó realizálható érték alapján szolgáló piaci értékelés helyességét, az alkalmazott értékelési modell megfelelőségét, az alkalmazott feltételezéseket.

Vizsgáltuk a külső ingatlanszakértő szakmai kompetenciáját, szakértelmét.

Vizsgáltuk a közzétételek megfelelőségét.

 Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

 Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú
könyvvizsgálati kérdésre

Befektetési célú ingatlanok értékelése

A Csoport jelentős összegben rendelkezik befektetési célú ingatlanokkal (részletek a konszolidált pénzügyi kimutatások 3.2 megjegyzésében).

A Csoport a befektetési célú ingatlanjait az IAS 40 standardban foglaltak szerint, valós érték modell alapján értékeli, amelyhez külső szakértőt vontak be.

A befektetési célú ingatlanok közé sorolt eszközök értékelésének vizsgálata, tekintettel azok nagyságrendjére, kulcsfontosságú terület.

Ellenőriztük, hogy a befektetési célú ingatlanok közé sorolt eszközök valóban megfelelnek a befektetési célú ingatlan fogalmának. Ezzel kapcsolatban megvizsgáltuk a vezetés terveit és intézkedéseit.

Ellenőriztük a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének alapjául szolgáló piaci értékelés helyességét, az alkalmazott értékelési modell megfelelőségét, az alkalmazott feltételezéseket.

Vizsgáltuk a külső értékbecslő szakmai kompetenciáját, szakértelmét.

Vizsgáltuk az IAS 40 standard által előírt közzétételek megfelelő bemutatását.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatás általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásnak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatás összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Mivel a társaság átruházható értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség tagállamainak szabályozott piacára kereskedésre befogadták, ezért az üzleti jelentésről szóló véleményünknek ki kell térnie a számviteli törvény 95/B (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő követelményekre, és nyilatkoznunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B (2) bekezdés a)-d) és g)-h) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a Csoport 2020. évi üzleti jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információit is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2020. évi éves pénzügyi kimutatásokkal és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényegesen hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége a konszolidált pénzügyi kimutatásért

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének, valamint a számviteli törvény EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított éves pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényegesen hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatás elkészítése.

Az éves konszolidált pénzügyi kimutatás elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatás összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatás könyvvizsgálatáért való felelősége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatás egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényegesen hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényegesen hibás állítást. A hibás

állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatás alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazzunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatás akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatás összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatás átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az konszolidált pénzügyi kimutatásban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a csoportaudit irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket,

amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat is.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a konszolidált pénzügyi kimutatás könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha - rendkívül ritka körülmények között - azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

Az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelet 10.cikkének (2) bekezdése alapján az alábbi nyilatkozatokat tesszük független könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

A 2019. december 16-i közgyűlésen kerültünk megválasztásra a SunDell Estate Nyrt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk 5 éves időtartamra szól.

Megerősítjük, hogy a könyvvizsgálói jelentés összhangban áll az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelet 11. cikkben említett, az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2021. március 22-én adtunk ki.

Nyilatkozunk, hogy az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelet 5. cikk (1) bekezdésében említett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatások nyújtására nem került sor, valamint arról, hogy a könyvvizsgálat elvégzésében teljes mértékben megőriztük a vizsgált gazdálkodó egységtől való függetlenségünket.

A jogszabályban előírt könyvvizsgálaton túl a Csoportnak és az általa kontrollált vállalkozásoknak nem nyújtottunk olyan szolgáltatást, amely nem került bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásáért felelős partnere Pataki György Lajos.

Budapest, 2021. március 22.



Pataki György Lajos

Nyilvántartási szám: 007280

PKF Könyvvizsgáló Kft.

1025 Budapest, Csévi utca 7/B.

Nyilvántartási szám: 000123

SunDell Estate Nyrt.

Konszolidált Éves Jelentés

2020. éves üzleti tevékenységéről

Készült: Budapest, 2021. március 19.

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. Vezető tisztségviselők.....	4
1.1.3. A Sundell Estate Nyrt. tevékenysége.....	5
1.2. Társaságnál 2020. évében lezajlott lényegesebb változások.....	6
1.2.1. Legfontosabb lényegi változások.....	6
1.2.2. Közgyűlések.....	7
1.2.3. Mérlegfordulónapot (2020.12.31.) követő további események.....	7
1.3. Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása 2020. évben.....	8
1.4. Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai.....	8
1.5. Társaság 2020. évi eredményei, és 2021. évi kilátások, kihívások.....	9
1.6. Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	12
2. Sundell Estate Nyrt. 2020. december 31-ig végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) beszámoló	13
2.1. IFRS Konszolidált évközi beszámoló-mérleg (adatok ezer Ft-ban)	13
2.2. IFRS Konszolidált évközi eredménykimutatás (adatok ezer Ft-ban).....	14
3. Kibocsátói nyilatkozat	15

A jelentést a Társaság Igazgatósága írásbeli döntéshozatal útján, 2021. március 19. napján, a 1/2021.03.19. számú Igazgatósági Határozatával jóváhagyta.

1. Vezetőségi jelentés

1.1. Vállalkozás üzleti környezete

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

A Társaság 2020-as évre vonatkozó Éves Jelentésében szereplő információk auditáltak, azokat könyvvizsgáló ellenőrizte.

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%
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%
Dessewffy Investment Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Filemon Invest Kft.*	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	Magyarország	Közvetlen	100%
Catanum Invest Kft.*	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	Magyarország	Közvetlen	100%

*2020. december 31-e utáni alapítás, így a 2020- évi konszolidációban még nem szerepelnek

1.1.2. 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.

1.1.2.1. 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.

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 kockázati tőkealap-kezelőnél szerezte. Diplomáját és PhD fokozatát a Budapesti Corvinus Egyetemen szerezte. CFA, CEFA és CIIA befektetéselemzési diplomákkal rendelkezik.

1.1.2.2. Auditbizottság és Felügyelőbizottság

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

Uzsoki András

Megyesné Knipper Krisztina

Béla Gyula

1.1.3 A Sundell Estate Nyrt. tevékenysége

A Társaság fő tevékenysége építési beruházások megvalósítása, lakóépületek építtetése, értékesítése, valamint bérbeadása. A Társaság fő tevékenységét Magyarországon, Budapest közgazgatási 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 később 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 fő tevékenysége két piacot érint, a fővárosi lakóingatlan vásárlási piacot és a lakóingatlan 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

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 teremgarázból áll. Az épület 2020. december 10-én elérte a 100%-os készültségi fokot, az összes lakás értékesítésre került.

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. december 31-ig a Társaság összesen 308 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 II.: 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 Paskál Rose II néven kerül megvalósításra. Az Anyavállalat 2021. február

22. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződéssel értékesítette az ingatlant leányvállalata, a Filemon Invest Kft. részére.

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

Projektek összefoglaló táblázata:

Projekt neve	Építető (jogelőd/leányvállalat)	Lokáció	Lakások száma	Könyv szerinti érték (2020.12.31.)	Készültségi szint 2020.12.31.
Paskal Garden	F.Lloyd Ingatlan Zrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János utca (37373/22. hrsz.)	455	15.292 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 60% felett
Paskal Rose I.	GreenVillage Zrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 és 31373/20. hrsz.)	152	4.922 millió Forint	Az épület műszaki készültsége 100%
Nerium Park	Nerium Park Zrt.	Budapest, XIII. kerület, Petneházy u. (26276/1. hrsz.)	186	83 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Levendula Lakópark	GreenVillage Zrt.	Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u. (30005/9. hrsz.)	198	21 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Paskal Rose II.	Filemon Invest Kft.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 hrsz.)	141	1.234 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. Hamarosan indul.
Tervezett projekt	Catanum Invest Kft.	Budapest XIII. kerület	161	764 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. Hamarosan indul.

1.2. Társaságnál 2020. évben lezajlott lényegesebb változások

1.2.1. Legfontosabb lényegi változások

- A Társaság 2020.07.31. napjával megfelelt a SZIT-tel (szabályozott ingatlanbefektetési társasággal) szemben támasztott feltételeknek, ezért a NAV-tól kérte a Társaság SZIT-ként való nyilvántartásba vételét. A nyilvántartásba vétel 2020.07.31-ei hatályú megtörténtéről a Társaság 2020.09.24-én kapott értesítést.

- A Társaság a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretein belül (NKP) belül 10 milliárd forint értékben tervezett kibocsátani fedezetlen, senior

kötvényeket. A Scope Ratings hitelminősítő 2020 októberében a Társaságra „B”, a kötvényre „B+” hitelminősítést adott. 2020 novemberében a Társaság a meghirdetett 10 milliárd forint értékű kötvény aukciója során 14 milliárd forint értékben kapott ajánlatokat és 11 milliárd forint értékben bocsátott ki kötvényeket.

- Bérbeadási célú ingatlanok vásárlása: a Vörösmarty utca 77. alatt található ingatlan megvásárlása és hotel üzemeltetőnek történő bérbeadása, míg a Dessewffy utca 18-20 alatti ingatlanokat iroda- és üzlethelyiségüzemeltetési vállalkozásnak kerül bérbeadásra.

1.2.2. 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
2020.08.14	Igazgatóság tagjának visszahívása és új igazgatósági tag választása, alapszabály módosítása, döntés a Társaság részvételéről a Magyar Nemzeti Bank által indított Növekedési Kötvényprogramban ("NKP") és ehhez szükséges lépésekről
2020.11.30	Társaság javadalmazási politikáinak elfogadása, alapszabály módosítás, döntés a tőkeemelésről, ingatlan adásvételi szerződések jóváhagyása, új igazgatósági és felügyelőbizottsági tagok megválasztása

1.2.3. Mérlegfordulónapot (2020.12.31.) követő további események

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

- A Budapesti Értéktőzsde Zrt. a 17/XBond/2021. számú határozatával regisztrálta a Társaság által HU0000360078 ISIN azonosító alatt kibocsátott 220 db, azaz kettőszázhusz darab, darabonként 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint névértékű, SunDell 2030/A Kötvény elnevezésű, névre szóló, dematerializált kötvényt az XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszer értékpapírlistáján. A kötvények első kereskedési napja: 2021. február 10.

- A Társaság 2020. november 30. napján elhatározott alaptőke-emelésére tekintettel a HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott, tőzsdei kereskedésbe bevezetett részvénytársaságra kibocsátandó 195.000 db, azaz egyszázkilencvenötezer darab új, darabonként 100,- Ft, azaz száz forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvény keletkeztetése 2021. február 5. napján sikeresen lezárult. Az új törzsrészvények keletkeztetésének lezárásával egyidejűleg – a Budapesti Értéktőzsde Zrt. 27/2021. számú, a Terméklista adatainak módosításáról szóló határozata alapján – a fent említett törzsrészvények

tőzsdei kereskedésbe bevezetett teljes mennyisége 1.000.000 db-ról, azaz egymillió darabról 1.195.000 db-ra, azaz egymillióegyszázkilencvenötezer darabra módosult.

1.3. Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása 2020. évben

A Társaság stratégiai célja elsősorban a XIII. és XIV. kerületekben nagy volumenű, koncentrált, középkereskedelmi 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 az építési tevékenységén kívül bérbeadási célú portfólióját szélesítette 2020 második félévében.

1.4. Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

Főbb kockázatok

SZIT törvény szerinti feltételek: A Társaság SZIT-ként kíván működni, amely forma kedvezményes adózási elbírálásban részesül. A Társaság 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 Társaság elkötelezett a SZIT törvény feltételeinek biztosításában.

Munkaerőhiány: az általános munkaerőhiány zavart okozhat az alvállalkozók működésében, melyre az építőiparban már jelenleg is számos példa van. A Társaság támogatja alvállalkozóit abban, hogy a megfelelő munkaerőt elérjék.

Covid19: A Covid19 világméretű járvány következményeként tavasszal a kijárási korlátozások miatt érezhetően lassult az értékesítés, mely a korlátozások feloldásával újra gyorsulásnak indult. A második hullám következményeként ugyanakkor lassulás jelentkezett az értékesítések ütemében. A vakcinafejlesztéseknek köszönhetően a Társaság bizakodó a bérbeadási célú ingatlanok (üzlethelységek, iroda, hotel) jövőbeli kihasználtságával kapcsolatban.

Kereslet alakulása: A piacon a kereslet mérséklődésével egyidejűleg elmozdulás tapasztalható a kulcsra kész ingatlanok vásárlásának irányába. A 2020-as évben a 27%-os ÁFA kulcs visszavetette az érdeklődést az újépítésű lakások iránt, főként a szabályozás alakulására vártak

a piaci szereplők. 2021-től az újépítésű lakások ÁFA-ja 5%-ra módosult, ami az ingatlanok iránti érdeklődés élénkülését vonta maga után.

Lakásárak alakulása: Az elmúlt években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető. Az ELTINGA lakáspiaci elemző cég szerint 2020 harmadik negyedében az újépítésű lakások átlagosan 6,1%-kal voltak drágábbak egy évvel korábbi értékhez képest. Az árak enyhe csökkenést mutatnak az 5% ÁFA-s projekteknél, míg enyhe növekedést a 27%-os projekteknél. További eltérés tapasztalható az átlagos négyzetméterárakban Budapest különböző területein (belső kerületek és külső kerületek sok újépítésű lakás projekttel), a jövőben is további stagnálás, mérséklődés várható.

Erőforrások

Alvállalkozói kör: A Társaság alvállalkozóival szoros és stabil kapcsolatrendszer alakított ki, aminek köszönhetően számít a további együttműködés zavartalanságára. A Társaság stabil, bejáratott alvállalkozói körrel dolgozik együtt, akik megbízható munkaerőellátottsággal rendelkeznek, így a Társaság vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

1.5. Társaság 2020. évi eredményei, és 2021. évi kilátások, kihívások

2020-as év bemutatása, 2021-es kilátások

A Társaság a 2020-as évet kifejezetten eredményesnek tekinti, hiszen több mérföldkövet is sikerült elérnie: megtörtént a Társaság részvényeinek BÉT-re történő bevezetése, SZIT státusz megszerzése, az NKP Kötvényprogramban való részvétel (s egyben a Scope Ratings által kiadott hitelminősítés megszerzése), valamint a bérbeadási célú ingatlanportfólió bővítése. Tette mindezt úgy, hogy az üzleti környezetet több tényező is inkább bizonytalan irányba terelte: legyen szó a Covid19 világjárvány okozta mindennapi nehézségekről vagy a szabályozói környezet gyors alakulásáról (pl.: ÁFA kérdéskör). Az eseménydús évet követően a Társaság növekedési lehetőségei továbbra is adottak: 2021-ben a Paskal Rose projekt átadásra kerül, míg a Paskal Garden év végére várhatóan közel 100%-os készültségi fokú lesz. Mindezek mellett más építési projektek is a láthatáron vannak, melyeket a Társaság már a 2021-es évben el fog kezdeni.

Összességében a Társaság egy változó üzleti környezetben tudatosan, célirányosan végzi tevékenységét: kihasználva az építési telkek egyedülálló lokációit, magas minőségű ingatlanokat fejleszt a vevői számára. Ezt az ingatlanfejlesztési tevékenységet pedig további, bérbeadási célú ingatlanokkal bővíti (Pl.: Mystery Hotel - a Vörösmarty utca 77. alatt található ingatlan megvásárlása és hotel üzemeltetőnek történő bérbeadása) kifejezetten hosszú távú szemléletet képviselve, más bevételi forrásokat is kiépítve.

A Társaság mérlegéhez kapcsolódó kiegészítések

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 befektetési célú ingatlanok között található.

A Társaság tőkehelyzete stabil és rendezett. Az összevont adatok alapján a Társaságnak hitel kötelezettsége volt az első félévben, melyből a Paskal Rose Lakóparkra vonatkozó hitelt 2020 első félévében teljesen visszafizette, a Paskal Garden Lakóparkra vonatkozó beruházási hitelt pedig a sikeres kötvénykibocsátás követően fizette vissza a Társaság.

Tekintettel arra, hogy a Paskal Rose és Paskal Garden Lakópark 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 Társaság eredménykimutatásához kapcsolódó kiegészítések

A cég működésével kapcsolatos bevételek az értékesítésekből származnak. A Budapest, XIV. kerület Dorozsmai u. 203-209. szám alatt található a jogelőd GreenVillage Zrt. által 2018-ban felépített Levendula Lakópark A épület 1-3 lph-ban még nem értékesített egyéb ingatlanjai (tárolók, garázshelyek), 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. A Nerium Park lakásainak értékesítéséből realizált árbevétel 1.963 millió Ft volt, míg a Paskal Rose projektből 2.693 millió Ft, végül a Levendula Lakópark lakásaiból további 1.744 millió Ft-ot realizált a Társaság.

Költségei és ráfordításai a cég 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 (5.387.787eFt), melynek jelentős része az építkezések költségeiből fakad. A kiadások jelentős részben csökkentek, főként, mivel a Paskal Rose Lakópark építkezése 2020. december 10-én véget ért, 100%-os műszaki készültséggel készre lett jelentve. A Paskal Garden Lakópark építkezése folytatódik. Az anyagköltség (11.061eFt) többnyire a még birtokba nem adott lakások közüzemi költségeiből tevődik össze.

Ebben a periódusban jelentős eredményt növelő tétel volt a befektetési célú ingatlanok nyeresége, 2.740.698e Ft értékben, ami a Mystery Hotel, illetve a Paskal Garden B és C épületeinek értékelési nyereségéből adódik.

A Társaság konszolidált szinten nyereséges, eredménye 3.009.734e Ft.

Covid19 világjárvány - speciális kiegészítés

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 - amíg nem törlesztette őket egyben - pedig élt a törlesztési moratórium lehetőségével évközben.

1.6. Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

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

Mutató megnevezése	Képlet	2019.12.31	2020.12.31
Ingatlan vagyon	Befektetési célú ingatlanok + Készletek	21 045 302	31 544 077
Idegen forrás/Ingatlan vagyon	Kötelezettségek/(Befektetési célú ingatlanok + Készletek)	84,4%	64,6%
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	Befektetett eszközök/Eszközök összesen	11,6%	39,0%
Eladósodottság	Hosszú lejáratú kötelezettsége/Források összesen	8,7%	31,6%
Idegen és saját tőke aránya	Hosszú lejáratú kötelezettségek/Saját tőke	24,6%	75,3%
Likviditási gyorsráta	Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek /Rövid lejáratú kötelezettségek	30,4%	20,7%
Adózott eredmény	Adózott eredmény	2 837 668	3 009 734
Értékesítés nettó árbevétele	Értékesítés nettó árbevétele	6 594 249	4 660 146
Árbevétel arányos nyereség	Adózott eredmény/Értékesítés nettó árbevétele	43,0%	64,6%

Forrás: Menedzsment számítások

2. Sundell Estate Nyrt. 2020. december 31-gyel végződő időszakra vonatkozó összevont (konszolidált) beszámoló

Az éves beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta.

2.1. IFRS Konszolidált évközi beszámoló-mérleg (adatok ezer Ft-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2019.12.31	Tárgyév 2020.12.31
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK			
I/1	Immateriális javak	3	760
I/2	Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	10 962	35
I/3	Befektetési célú ingatlanok	3 169 914	13 694 046
I/4	Befektetések leányvállalatokba	-	-
Éven túli eszközök összesen		3 180 879	13 694 841
FORGÓESZKÖZÖK			
II/1	Készletek	17 875 388	17 850 031
II/2	Vevői követelések	105 964	140 483
II/3	Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	1 651 759	1 483 768
II/4	Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	4 663 196	1 924 215
II/5	Tényleges adókövetelés	59 980	11
Forgóeszközök összesen		24 356 287	21 398 508
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		27 537 166	35 093 349
SAJÁT TŐKE			
III/1	Jegyzett tőke	100 000	119 500
III/2	Tőketartalék	7 277 183	9 207 683
III/3	Eredménytartalék	2 399 283	5 394 338
III/4	Lekötött tartalék	-	-
Saját tőke összesen		9 776 466	14 721 521
HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
IV/1	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	2 401 572	10 264 670
IV/2	Hosszú lejáratú céltartalékok - -		
IV/3	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	7 565	818 847
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		2 409 137	11 083 517
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
V/1	Rövid lejáratú kölcsönök	3 808 962	
V/2	Rövid lejáratú céltartalékok Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	-	-
V/3	(Szállítók) Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli	31 195	2 991
V/4	elhatárolások	1 769 119	440 845
V/5	Vevőktől kapott előlegek	9 742 287	8 844 475
V/6	Tényleges adókötelezettség	-	-
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		15 351 563	9 288 311
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN		27 537 166	35 093 349

2.2. IFRS Konzolidált évközi eredménykimutatás (adatok ezer Ft-ban)

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2019.12.31	Tárgyév 2020.12.31
VI/1	Értékesítés nettó árbevétele	6 594 249	4 660 146
VI/2	Egyéb bevételek	3	289
VII/1	Saját termelésű készletek állományváltozása	-2 374 166	2 029 252
VII/2	Anyagköltségek	6 214	11 061
VII/3	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 570 043	5 387 787
VII/4	Eladott áruk beszerzési értéke	517 988	484 946
VII/5	Egyéb szolgáltatások értéke	30 521	14 796
VII/6	Személyi jellegű ráfordítások	2 574	10 942
VII/7	Értékcsökkenési és amortizáció leírás	1 612	4 455
VII/8	Egyéb ráfordítások	17 739	337 341
VII/9	A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége / vesztesége	851 001	2 740 698
	Működési eredmény	2 924 396	3 179 057
IX/1	Pénzügyi műveletek bevételei	0	16 619
IX/2	Pénzügyi műveletek ráfordításai	86 685	185 942
IX/3	Részesedések értékeléséből származó nyereség/veszteség	-	-
	Pénzügyi műveletek eredménye	-86 685	-169 323
	Adózás előtti nyereség	2 837 711	3 009 734
X/1	Adófizetési kötelezettség	43	-
	Adózott eredmény	2 837 668	3 009 734
	Egyéb átfogó jövedelem		
	Teljes átfogó jövedelem	2 837 668	3 009 734
	Törzsrészesvények száma (db)	100 000	1 195 000
	Egy részesvényre jutó nyereség (Ft)	28 377	2 519
	Alap	28 377	2 519
	Hígított	28 377	2 519

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; képviselőiben eljár: Piukovics András, Piukovics Gábor, 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 évre vonatkozó, Kibocsátó legfőbb szerve által jóváhagyott jelentést és kijelenti, hogy

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

Budapest, 2021. március 19.



Piukovics András
SunDell Estate Nyrt.
Igazgatóság Elnöke



Piukovics Gábor
SunDell Estate Nyrt.
Igazgatóság Tagja

5. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ ZÖLD KÖTVÉNY KERETRENDSZERE

SunDell Estate Plc.

Green Bond Framework

April 2021



Contents

1. Overview	3
1.1. Contribution to the UN Sustainable Development Goals and the EU’s climate goals.....	4
2. Use of Proceeds.....	5
3. Process for Project Evaluation and Selection	6
3.1. Exclusions.....	7
4. Management of Proceeds	7
5. Reporting	7
6. External Review	9

1. Overview

SunDell Estate Plc. (hereinafter „SunDell” or the „Company”) is a Hungarian real estate development company focusing on the implementation of construction investments, mainly the construction, sale and rental of residential buildings, primarily in the suburban areas of Budapest. The company creates life-proven functional living spaces as well as sustainable technical solutions using quality materials.

As of February 2021, SunDell built 25,500 m² residential real estate, and there is 67,000m² development area under construction. Overall, 425 homes have already been built and 596 apartments are in progress.

To fight against climate change, the European Union accepted the Green Deal, which plans to cut emissions by at least 55% by 2030. Moreover, the EU aims to become climate-neutral by 2050.¹

Real estate developers and builders play a very important role in achieving these goals. Based on the United Nations’ report, the building sector accounted for 38% of all energy-related CO₂ emissions globally as of 2019.² The March 2020 TEG Report states that buildings contribute 36% of CO₂ emissions in the EU, which can risk the organization’s climate objectives.³ The Hungarian National Energy Strategy also confirms that 40% of all energy used in Hungary is used in buildings, about two-thirds of which can be attributed to heating and cooling. 70% of the stock of the approximately 4.3 million residential buildings does not meet modern functional technical and thermal engineering requirements,⁴ which proves that the need for sustainable buildings is very high.

In line with legal and customer expectations, SunDell constructs environmentally-conscious and sustainable residential buildings with low energy consumption, water use⁵ and high green area. Green roofs cover the buildings to increase the overall green area and mitigate the heat island effect. The current project of the Company outperforms the relevant national regulation criteria regarding energy efficiency by more than 20%. In addition, 15-20% of the garages of the buildings contain electric vehicle charging stations. Besides, all of the buildings have bicycle storage. The Company also creates parks, outdoor sports facilities and bicycle lanes around its buildings.

EU climate action and the European Green Deal

https://ec.europa.eu/clima/policies/eu-climate-action_en

Building sector emissions hit record high, but low-carbon pandemic recovery can help transform sector – UN report

<https://www.unenvironment.org/news-and-stories/press-release/building-sector-emissions-hit-record-high-low-carbon-pandemic>

³ EU Technical Expert Group on Sustainable Finance: Taxonomy Report Annex

https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/200309-sustainable-finance-teg-final-report-taxonomy-annexes_en.pdf

⁴ Nemzeti Energiestratégia 2030

<https://2010-2014.kormany.hu/download/4/f8/70000/Nemzeti%20Energiastrat%C3%A9gia%202030%20teljes%20v%C3%A1ltozat.pdf>

⁵ Based on the producer’s estimates, SunDell constructs apartments with about 40-50% lower water use than a conventional residential building.

https://www.grohe.hu/hu_hu/company/sustainability/

The Company recognizes the challenge to maintain the high quality of its buildings while at the same time reduce the environmental impact and climate footprint of its activity. Since SunDell constructs new buildings, it is guaranteed that these properties achieve at least the Energy Performance Certificate (EPC) category ‘BB’ implemented in the Hungarian law⁶, which is considered as a nearly zero energy building (nZEB). It means that the Company contributes to the overall energy efficiency improvement of the Hungarian real estate portfolio significantly.

1.1. Contribution to the UN Sustainable Development Goals⁷ and the EU’s climate goals⁸

SunDell endorses all of the 17 Sustainable Development Goals ("SDG"s) as defined by the United Nations for the period 2015 - 2030, as well as the 2015 Paris Agreement within the United Nations Framework Convention on Climate Change. The Company contributes to the fulfillment of the SDGs in its operations.

The sustainable activity of SunDell especially focuses on the following SDGs:



The investments covered by this Framework primarily contribute to goal number:

- Clean transportation – 9, 11, 12, 13
- Energy efficiency – 7, 11, 13
- Green buildings – 6, 7, 9, 11, 12, 13
- Renewable energy – 7, 9, 11, 13

Since the EU aims to be climate-neutral by 2050, in which the property development sector will also have a significant role, SunDell can contribute to the reduction of greenhouse gas emissions especially by the construction of new buildings that not just comply with, but outperform the applicable national regulations regarding energy performance. In addition to the construction of buildings, the Company also installs renewable energy generators, such as heat pumps.

⁶ 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0800176.kor>

⁷ United Nations: The 17 Goals

<https://sdgs.un.org/goals>

⁸ European Commission: 2050 long-term strategy

https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2050_en

SunDell is paying particular attention to market developments on an EU-level and will look to adjust to the best extent possible its Framework when the EU Taxonomy and EU Green Bond Standard (EU GBS) become enforceable.

SunDell is listed on the Budapest Stock Exchange (BSE) as a REIT,⁹ the execution of the Company’s strategy can be publicly measured by the investors and other stakeholders. As a listed member of the BSE, SunDell is committed to the ESG Strategy of the Stock Exchange, which includes environmental aspects such as climate risk, resource management and clean energy, greenhouse gas (GHG) emissions and waste management.¹⁰

Future changes in the Green Bond Standards may be implemented in updated versions of this Green Bond Framework. Any updated version of this framework will either keep or improve the current levels of transparency and reporting disclosures, including the corresponding review by an external consultant.

2. Use of Proceeds

All proceeds from Green Bonds issued under this framework will be fully invested in the following Eligible Assets and Projects. Eligible Assets and Projects will contribute to the adaptation and/or mitigation of climate change. Proceeds may be used for both the funding of new assets and projects as well as in increased production capacity of Green Buildings.

The Company develops buildings that belong to the top 15% of the Hungarian real estate asset based on the EU’s Energy performance of buildings directive (EPBD).¹¹

Eligible Sector	Eligibility Criteria
Green Buildings	Acquisition, construction or refurbishment of buildings that meet the following, recognized standards, such as: <ul style="list-style-type: none"> • BREEAM (Very good or above) • LEED (Gold or above), or • At least 10% better than the minimum Hungarian energy performance certificate (EPC) for nearly zero energy buildings (category BB or above), and at least category AA from 2026
Energy Efficiency	<ul style="list-style-type: none"> • New or existing buildings belonging to the top 15% most energy-efficient buildings in Hungary • Major renovations or refurbishment of existing

⁹ Real Estate Investment Trust

¹⁰ BSE ESG

<https://www.bse.hu/Issuers/corporate-governance-recommendations/bse-esg>

¹¹ Energy performance of buildings directive

https://ec.europa.eu/energy/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive_en

	properties that result in a minimum 30% reduction in carbon emissions intensity or a two-grade upgrade in the Hungarian energy performance label
Renewable Energy	<ul style="list-style-type: none"> • Installation of solar power or heat pump or stand-alone solar farms, geo-energy (ground and surface systems), related infrastructure investments (e.g. grid connections, electric substations or networks)
Clean Transportation	<ul style="list-style-type: none"> • Financing of supportive infrastructure (charging stations for electric vehicles, bicycle garages/facilities or other investments supporting low-carbon transportation methods) • Providing accessibility by public transport (especially for trolleybuses and trams)

3. Process for Project Evaluation and Selection

The Process for Project Evaluation and Selection intends to ensure that the use of Green Bond proceeds is allocated to projects and assets that meet the criteria and objectives of SunDell's Green Bond Framework.

The Company focuses on investing in projects which are certified with recognizable accreditations (e.g. BREEAM Very Good or above, LEED Gold or above, and at least 10% better than the minimum requirement of Hungarian EPC category BB)¹² or have the potential to achieve that.

Projects and assets will be evaluated and selected by the Company's Green Finance Committee to make sure they are in line with the criteria laid down in the Framework. The Committee consists of three members of the Company. The CEO appoints the two other members of the Committee and it is chaired by the CEO.

The Committee will review information about the assets and evaluate its overall economic impact. The decisions will require a consensus decision by the Committee. The decisions made by the Committee are documented in each case.

A list of all Green Assets will be kept by the Treasury department of SunDell and it will be updated if a new asset is added to the list. If a project or asset ceases to meet the Framework's requirements, it will be removed from the list and the proceeds will be divested and reallocated to other eligible projects.

¹² Measured in kWh/m²/year

The Committee meets at least annually to assess eligible assets and the allocation of proceeds until full allocation.

The management of bond proceeds will be reviewed by the Committee.

3.1. Exclusions

SunDell excludes the use of the Green Bond proceeds only for Eligible Projects and Assets described above. Financing of gambling, nuclear energy generation, pornography, weapons and defense industries, tobacco and potentially environmentally negative resource extraction are strongly excluded.

4. Management of Proceeds

A Green Finance Register will be established for the management of the Green Bond proceeds.

The net proceeds of the Green Bond financing will be allocated to a Green Finance Register, and it will be tracked by using a spreadsheet.

Deductions will be made from the Green Finance Register by an equivalent amount corresponding to the financing or investment of Eligible Projects and Assets.

The Green Finance Register will contain the Eligible Projects and Assets and will be managed by one of the Committee members.

In case of an Eligible Project or Asset cease to qualify or is divested, the allocated funds will be re-credited to the Green Finance Register.

Although SunDell intends to allocate the Green Bond proceeds as soon as possible after issuance, the proceeds not allocated yet or divested will be held in cash or other short-term interest-bearing securities.

The ex-post verification of funds will be performed by the Company's external auditor, which is in line with the ICMA¹³ Green Bond Principles.

5. Reporting

SunDell commits to provide annual reporting no later than one year after the first green bond issuance date as long as the Company has Green Assets outstanding. The Impact report will be reviewed and approved by the Company's Green Finance Committee. To be fully transparent toward investors and other stakeholders, the report will be published on the website of SunDell.

¹³ International Capital Market Association

The report will include the following information:

Allocation Report

- Total amount of green bonds issued
- Remaining balance of unallocated bond proceeds
- Sum of the Green Finance register balance
- Geographical distribution of the projects
- Share of financing/refinancing
- Construction status of buildings
- Verification by the Company's external auditor

Impact report

SunDell also intends to create an annual report on the impact of projects and assets financed by green bond issuances. Where feasible, the Company will report at least one of the following impact indicators in accordance with the approach outlined under the Harmonized Framework for Impact Reporting:¹⁴

GBP category	Impact indicator
Green Buildings	Type of certification and degree of certification for buildings (e.g. LEED, BREEAM, EPC)
Energy Efficiency	<ul style="list-style-type: none"> • Estimated annual amount of energy savings in relation to legislations and building codes in Hungary (MWh) • Estimated annual GHG emissions avoided due to energy savings (tCO₂e)
Renewable Energy	<ul style="list-style-type: none"> • Estimated renewable energy produced annually on the asset or off the asset (MWh) • Estimated annual GHG emissions avoided (tCO₂e)
Clean Transportation	<ul style="list-style-type: none"> • Annual absolute (gross) GHG savings in CO₂e • Annual absolute (gross) GHG savings in percentage

¹⁴ ICMA: Impact Reporting
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/impact-reporting/>

6. External Review

SunDell has engaged an External Reviewer to provide an External Review in the form of a Second Party Opinion (SPO) on the Green Bond Framework of SunDell and confirm the alignment with the Green Bond Principles (GBP) of ICMA.

The Framework will be available on SunDell's website. The SPO will be published on the website of SunDell and the External Reviewer as well.

**6. SZÁMÚ MELLÉKLET: A SCOPE ESG ANALYSIS GMBH FÜGGETLEN
VÉLEMÉNYE (SECOND-PARTY OPINION)**

Second-Party Opinion

SunDell Estate PLC Green Bond Framework

Hungarian Real Estate Development



Scope ESG Analysis has assessed the Green Bond Framework (Framework) of SunDell Estate Plc. (SunDell) to align with the 2018 Green Bond Principles (GBP) of the International Capital Markets Association (ICMA). The Framework scores second highest on our 'leaf score' system with two leaves. SunDell's four green project categories and criteria align with selected real estate standards and we consider SunDell to contribute to the targets of the Paris Agreement and EU Taxonomy.

This second-party opinion is based on the four GBP components: use of proceeds, process for project evaluation and selection, management of proceeds, and reporting.

Issuance

GBP components	Fulfilment	Overall assessment
Use of proceeds	<ul style="list-style-type: none"> Green buildings Energy efficiency Renewable energy Clean transport 	
Process for project evaluation and selection	<ul style="list-style-type: none"> Establishment of green finance committee comprising members of treasury, sustainable business and energy performance departments Committee will manage project selection and evaluation process 	
Management of proceeds	<ul style="list-style-type: none"> Tracking of allocation through internal treasury management system Proceeds documented and updated in internal green finance register 	
Reporting	<ul style="list-style-type: none"> Annual reporting of allocation of proceeds within 12 months of first issuance Impact metrics including direct and indirect greenhouse gas abatement and energy savings published on a best-effort basis 	

Head of ESG

Diane Menville
 +33 1828 82368
d.menville@scopegroup.com

Analysts

Bernhard Bartels
 +49 69 6677389-19
b.bartels@scopegroup.com

Thomas Lorans
t.lorans@scopegroup.com

Wera von der Osten
 +49 30 27891-227
w.vonderosten@scopegroup.com

Figure 1: Alignment with United Nations Sustainable Development Goals



Figure 2: Engagement with EU Taxonomy Draft Regulation



Scope ESG Analysis GmbH

Lennéstraße 5
 10785 Berlin

Phone +49 30 27891 0
 Fax +49 30 27891 100

esg@scopegroup.eu
www.scopegroup.com

Bloomberg: SCOP






Methodology

We were commissioned by SunDell to provide a second-party opinion on its Framework. We based our opinion on:

- SunDell's internal documents;
- Interviews with stakeholders in SunDell's green bond team, green finance team, treasury, and finance team;
- Documents on external market/regulatory research; and
- Data stemming from our internal database.

Our leaf score visually represents our evaluation and verification of the environmental impact of SunDell's Framework. The scoring criteria for each green project category are in the context of the real estate sector, e.g. the 'clean transport' criteria express the breadth of possible transport developments within real estate, not within the transport sector itself. Ambitions within SunDell's four green project categories receive an individual leaf score. The aggregate of the four scores yields the overall score of Scope's second-party opinion report.

Our minimum requirement for GBP alignment is that each green project category of the Framework has a positive environmental impact, as represented by one green leaf.

Scoring	Description	GBP category	Real estate sector criteria
	Transformative environmental contribution and strong alignment with all relevant market standards	Green buildings Energy efficiency Renewable energy Clean transport	LEED (Platinum) or BREEAM (Outstanding) and life cycle assessment Residential energy performance certificate (EPC) of A to A+ Self-sufficient building; energy supply exclusively from solar, wind or geothermal Very good access to public transport powered by renewable energy; bicycle-friendly construction of site (bicycle paths, bicycle parking spaces); charging stations for e-vehicles
	Significant environmental contribution and alignment with selected market standards	Green buildings Energy efficiency Renewable energy Clean transport	LEED (gold) or BREEAM (excellent or very good) Residential EPC of at least B Energy demand partly covered by renewable energy; long-term goal is self-sufficiency of the building Good access to public transport; bicycle-friendly construction of the building
	Environmentally friendly but limited contribution to long-term transformation	Green buildings Energy efficiency Renewable energy Clean transport	LEED (silver) or BREEAM (good) Residential EPC of at least C At least one element (e.g. heat pumps, solar cells) is integrated into the building Access to public transport
	No significant environmental contribution	Green buildings Energy efficiency Renewable energy Clean transport	LEED (certified) or BREEAM (pass) Residential EPC of at least D to E Sparse use of renewable energy No good access to public transportation
	Negative environmental impact	Green buildings Energy efficiency Renewable energy Clean transport	No certification Residential EPC lower than F; greenfield construction No share of renewable energy No infrastructure for sustainable transportation

Introduction

SunDell is a real estate development company headquartered in Budapest, Hungary. Its core business consists of the construction of residential buildings in suburban Budapest. After construction, the buildings are rented or sold to third parties. The company has ambitious standards for the environmental quality and sustainability of its buildings. SunDell's Framework specifies criteria that go beyond the Hungarian implementation requirements of the European Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

In February 2021, the company drafted its Green Bond Framework, under which it plans to issue green bonds. This is SunDell's first such framework.

Overall sustainability strategy

SunDell has not defined an overarching climate strategy to date. SunDell's sustainability targets are primarily based on the Sustainable Development Goals (SDGs) of the United Nations and the climate targets determined by EU regulation and the Paris Agreement. SunDell is also guided by relevant sector criteria and thresholds of the EU Taxonomy.

The EU has imposed regulation on new building construction in line with its aims to reduce emissions by at least 40% by 2030 and become climate-neutral by 2050¹. The EPBD is a core legislative instrument that EU member states have adopted. SunDell currently outperforms the Hungarian EPBD threshold for energy efficiency implementation by 10%.

While SunDell has no quantitative target for greenhouse gas (GHG) emissions reduction, it uses technical innovation in the field of real estate development to lower its carbon footprint. SunDell has a team of engineers who are familiar with sustainable innovation in the building sector, especially with market developments at the European level.

Since SunDell is listed on the Budapest stock exchange as a real estate investment trust, the company is committed to the exchange's ESG strategy, which includes environmental aspects such as climate risk, resource management, clean energy, GHG emissions, and waste management along with the social and governance aspects.

We consider SunDell's overall sustainability targets to support the ambitions in its Framework. SunDell recognises the relevance of the SDGs and the Paris Agreement in its Framework and complies with selected sector criteria of the EU Taxonomy.





SunDell's sustainability targets support the environmental ambitions of its Framework

¹ https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2050_en

Issuance

Green Bond Principles: assessment of issuance

I. Use of proceeds

Green project category	Fulfilment	Leaf score
Green buildings	Acquiring, constructing and refurbishing buildings that meet recognised industry standards such as BREEAM (ranking of at least 'very good') and LEED (ranking of at least 'gold'), or are ranked at least 10% better than the minimum Hungarian Energy Performance Certificate (EPC) for nearly zero-energy buildings (category BB or above), and at least category AA from 2026	
Energy efficiency	Investing in new or existing buildings that belong to the top 15% most energy-efficient buildings in Hungary. It will also renovate or refurbish existing properties to reduce carbon emission intensity by at least 30% or to achieve a two-grade upgrade in the Hungarian EPC	
Renewable energy	Installing solar power or heat pumps or stand-alone solar farms, geo-energy (ground and surface systems) and related infrastructure investments (e.g. grid connections, electric substations and networks)	
Clean transport	Financing supportive infrastructure (e.g. charging stations for electric vehicles, bicycle garages/facilities and other investments supporting low-carbon transport) and providing access to public transport (especially to trolley buses and trams, which are fully electric in Hungary)	

SunDell's Framework scores two leaves overall

Scope's assessment: SunDell's aggregate score of two leaves indicates alignment with selected sector criteria. We have scored the green project categories 'green buildings' and 'energy efficiency' with two leaves based on the Framework's stringent requirements. SunDell's future projects aim for a minimum energy efficiency of BB, which signifies a nearly zero-energy building (NZEB). SunDell's current real estate project outperforms this energy efficiency level with a ranking of AA to AA+, equivalent to three leaves. Based on production estimates, SunDell constructs apartments with about 40-50% lower water usage than conventional residential buildings in Hungary.

SunDell's 'renewable energy' category is scored with two leaves. SunDell does not plan to construct energy self-sufficient buildings but intends to install geothermal heat pumps or solar panels in all real estate projects. We note that solar panels and heat pumps do not contribute equally to the renewable energy category. We provide further information on the drawback of heat pumps in the risk section on page 12.

For the 'clean transport' category, SunDell has the best score of three leaves. SunDell plans to construct in areas that are highly accessible by public transport. In Budapest, public transport such as trams and buses is fully electric. As SunDell exclusively operates in the suburbs of Budapest, it can adhere to this criterion in the future. SunDell will also finance supportive infrastructure in its buildings such as charging stations for e-vehicles as well as bike racks and biking lanes.

SunDell scores at least two leaves in every green project category. Consequently, SunDell's use of proceeds is aligned with the GBP.

II. Process for project evaluation and selection

SunDell has established a Green Finance Committee (Committee) and documented basic rules applying to the use-of-proceeds selection process. The Committee will ensure that green bond proceeds are used exclusively to finance and refinance projects and assets that meet Framework criteria.

The Committee comprises three members of the company and is chaired by the CEO. Decisions on behalf of the Committee require consensus. The mandate of a member (appointed by the CEO) lasts three years and SunDell always appoints one environmental or mechanical engineer. If feasible, the chairman can invite external green finance advisors to participate. The Committee convenes annually to allocate all proceeds or more frequently when necessary. The Committee will document its meetings and provide the treasury department with an updated list of green assets.

SunDell expressly limits the scope of eligible projects and assets to those determined under the GBP. Furthermore, they exclude the following sectors:

- Financing of gambling
- Nuclear energy generation
- Water
- Weapons and defence industries
- Tobacco
- Potentially environmentally harmful resource extraction

Scope's assessment: SunDell's project evaluation process is aligned with the GBP. The inclusion of an engineer in the Committee ensures quality and credibility in the process. SunDell's proven willingness to consult external advisors adds further value.

III. Management of proceeds

The proceeds of the green bonds will be listed and managed in SunDell's green finance register, which will be managed by a member of the Committee.

The amount required to finance or refinance eligible assets will be deducted from the register. An asset that no longer meets Framework requirements will be removed from the list. Consequently, proceeds will be recredited to the register and reallocated to eligible assets. SunDell aims to fully allocate green bond proceeds as soon as possible after issuance. The proceeds yet to be allocated will be held as cash or other short-term interest-bearing securities.

An external auditor will verify the post-issuance use of proceeds, in line with the GBP.

SunDell's green bond issuance is part of an initiative of the central bank of Hungary. The bonds will be issued to a limited set of investors who will bid in an auction. SunDell has engaged MKB Bank as an arranger in compliance with green bond issuance regulation in Hungary. The green bonds will be listed on the Xbond platform on the Budapest Stock Exchange.

We consider SunDell's real estate pricing process to be robust. SunDell's employees are experts in the acquisition of land and the construction of residential buildings in Budapest. The company can draw on its experience in the implementation of large projects as well as its ability to estimate costs accurately.

According to SunDell, part of its green bond proceeds will be used to pay the monthly invoices of its subcontractors. The remaining proceeds will be invested in new

Establishment of Green Finance Register

SunDell details a robust pricing process

Transparent management of proceeds

development projects with the primary intention of purchasing new properties. So far it has not needed to refinance bank loans.

SunDell has an internal control and compliance function that oversees the management of proceeds. SunDell's governance report states that the company will place more emphasis on internal control systems. As a result, a higher-level control and risk management system is being implemented. More detail is currently not available.

Scope's assessment: SunDell's management of proceeds complies with GBP requirements. SunDell transparently presented to us its transaction process and management of the green finance register. We highlight SunDell's efforts to further expand internal control mechanisms. The internal controller is an independent member of both the supervisory board and the audit committee and has access to the relevant reports and fund activities, which we deem to be appropriate control mechanisms.

IV. Reporting

SunDell is committed to publishing annual allocation reports that detail the allocation of its financed projects and assets until full allocation. Where feasible, SunDell will also begin publishing annual impact reports on its website within 12 months of the first bond's issuance. The Committee will review and approve the reports.

In accordance with the Harmonized Framework approach for Impact Reporting, SunDell pledges to annually report at least one impact indicator listed in the table below.

Category	Impact report
Green buildings	Types of certification and degree of certification for buildings (e.g. LEED, BREEAM, EPC)
Energy efficiency	Estimated annual amount of energy savings in relation to legislations and building codes in Hungary (MWh)
	Estimated annual GHG emissions avoided due to energy savings (tonnes CO2 equivalent)
Renewable energy	Estimated renewable energy produced annually on the asset or off the asset (MWh)
	Estimated annual GHG emissions avoided (tonnes CO2 equivalent)
Clean transport	Annual absolute (gross) GHG savings in CO2 equivalent
	Annual absolute (gross) GHG savings as a percentage

Allocation report
Total amount of green bonds issued
Remaining balance of unallocated bond proceeds
Sum of the green finance register balance
Geographical distribution of projects
Share of financing/refinancing
Construction status of buildings
Verification by external auditor

Scope's assessment: The reporting proposed by SunDell is aligned with the GBP, particularly the ambition to comply with the Harmonized Framework approach.

SunDell's Framework advances SDGs

Share of financing versus refinancing

SunDell intends to use the green bond proceeds for financing new real estate development projects. Although unlikely, SunDell does not exclude the option to refinance projects.

Scope's opinion

Alignment with SDGs

The SDGs adopted by all UN member states in 2015 are a collection of 17 global targets that form an agenda for achieving sustainable development by 2030. SunDell's Framework deems the following SDGs relevant:

- **6. Clean water and sanitation:** Ensure availability and sustainable management of water and sanitation for all
- **7. Affordable and clean energy:** Ensure access to affordable, reliable, sustainable and modern energy for all
- **9. Industry, innovation and infrastructure:** Build resilient infrastructure, promote inclusive and sustainable industrialisation and foster innovation
- **11. Sustainable cities and communities:** Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable
- **12. Responsible consumption and production:** Ensure sustainable consumption and production patterns
- **13. Climate action:** Take urgent action to combat climate change and its impacts

Appendix 3 lists relevant indicators for measuring SunDell's contribution to each SDG. In post-issuance impact reporting, the contribution to the SDGs can be quantified.

SunDell's Framework voluntarily engages with EU Taxonomy draft regulation

Alignment with EU Taxonomy

The EU Taxonomy for sustainable finance is a draft legislation that will be implemented in 2021-22. The EU Taxonomy specifies technical mitigation criteria for the activity: construction of new buildings, and a 'do no significant harm' (DNSH) assessment. The DNSH assessment ensures that other environmental objectives are not harmed while a substantive contribution is made to one or more environmental objectives. The assessment of minimum social safeguards is not included in the analysis. According to the technical criteria, the net primary energy demand of new construction must be at least 20% lower than the primary energy demand resulting from the relevant NZEB requirements². SunDell's framework sets the minimum requirement of outperforming the EPC of NZEBs by only 10%. SunDell has provided us with documentation detailing its intention to meet the mitigation threshold of the draft regulation and comply with DNSH (Appendix 4). SunDell's latest real estate development complies with the threshold specified by the EU Taxonomy.

Through its sector criteria and thresholds, the EU Taxonomy offers a concrete definition of 'green'. In our opinion, SunDell's voluntary engagement with the Taxonomy criteria reflects a high ambition. We also note SunDell's forward-thinking approach through its commitment to draft regulation that is likely to have a significant impact when enforced.

² https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/200309-sustainable-finance-teg-final-report-taxonomy-annexes_en.pdf

SunDell's focus is to consider both national and EU level requirements for green buildings

GHG emissions are main impact drivers for Hungarian construction companies

Impact of proceeds

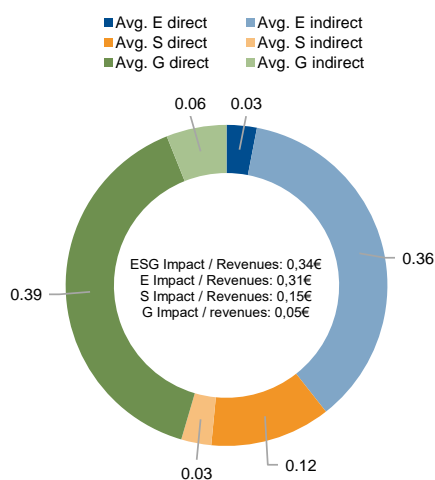
SunDell's impact: green buildings

In addition to the Taxonomy, the EU has set targets to realise the Paris Agreement, including a reduction in GHG emissions by at least 40% by 2030³. For Hungary, a 40% reduction means its gross emissions may not exceed an equivalent of 56.19bn tonnes of CO₂⁴. The National Building Energy Performance Strategy has found that buildings account for approximately 40% of primary energy use in Hungary. A further 60% of this consumption is attributable to residential buildings. These significant shares place energy efficiency and renewable energy provisions at the forefront of Hungary's discussions on how it can reach its energy targets by 2030.

In alignment with national environmental targets, SunDell focuses on reducing the downstream energy consumption of its real estate.

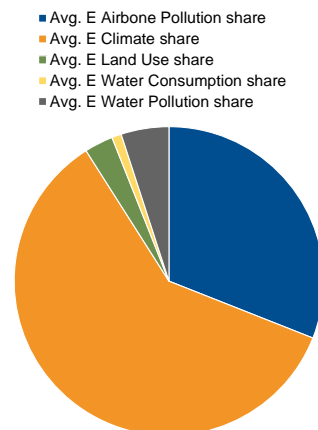
Our ESG impact model sheds light on the upstream impacts from the construction of new buildings. While the greatest impact within residential real estate construction is social-related, environmental impacts are also significant: on average, 13 cents of negative environmental impacts are generated for each euro of revenue (Figure 3).

Figure 3: Upstream ESG impact of average Hungarian residential construction company



Source: Scope ESG Analysis

Figure 4: Upstream environmental impact of average Hungarian residential construction company



Source: Scope ESG Analysis

Considering the drivers of the negative environmental impact as shown in Figure 4, climate share (GHG emissions), with 63% of the environmental impact, is largely accountable.

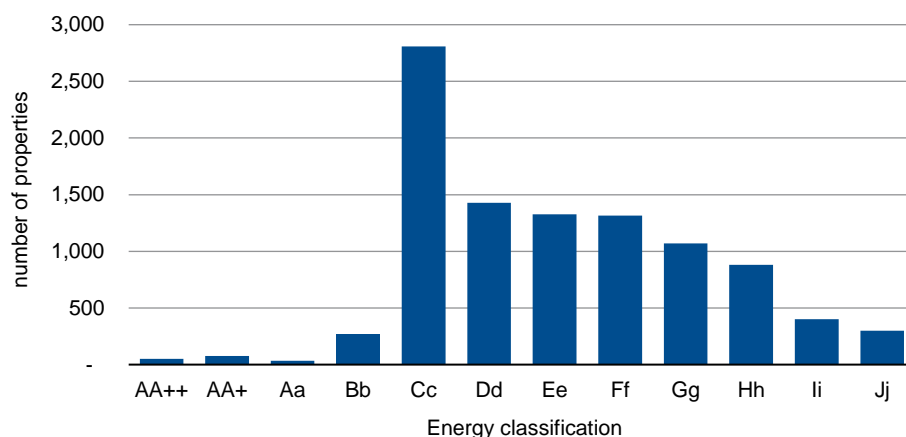
By primarily focusing on downstream energy efficiency, SunDell aims to reduce its emissions and is tackling the greatest environmental impact likely caused by its upstream construction. Potentially, downstream reduction in energy consumption could outweigh the energy consumed during the construction phase. A life cycle assessment of the constructed buildings is required to assess the overall impact reduction.

Figure 5 depicts the energy efficiency of the current stock of buildings in Budapest. SunDell plans to invest in projects with a minimum energy efficiency of BB. In 2021, 4.6% of the building stock in Budapest is classified as BB or above.

³ https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2030_en

⁴ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/hu_final_necp_main_en.pdf

Figure 5: Residential real estate in Budapest, 2021



Source: https://entan.e-epites.hu/?stat_megoszlas

Most recent developments adhere to ambitious energy efficiency levels of AA to AA+

While SunDell's previous project had lower energy efficiency levels, the current portfolio depicted below adheres to ambitious levels of AA to AA+. This shows that the new projects have high energy efficiency levels, well above the Hungarian standard as depicted in Figure 5.

SunDell's record

Past project finance	Timeframe	Certification Standard	Energy Efficiency
Paskal Rose	2018/21	EPC	CC
Paskal Garden Building A	2021	BREEAM, LEED, EPC	AA+
Paskal Garden Building B	2022	BREEAM, LEED, EPC	AA
Paskal Garden Building C	2022	BREEAM, LEED, EPC	AA

SunDell's focus is to consider the criteria for green buildings, aiming to ensure that the buildings it acquires, constructs, or refurbishes meet at least a 'very good' under the BREEAM certification standard, at least the 'gold' standard under LEED or perform at least 10% better than the minimum Hungarian EPC for NZEBs (category BB or above), and at least category AA from 2026.

The Green Buildings Assets & Activities plan is aimed at mitigating climate change in the Hungarian market. We acknowledge that under SunDell's Framework, investments in green buildings can contribute to EU climate targets of reducing GHG emissions by 40% by 2030 against 1990 levels.

SunDell's impact: energy efficiency

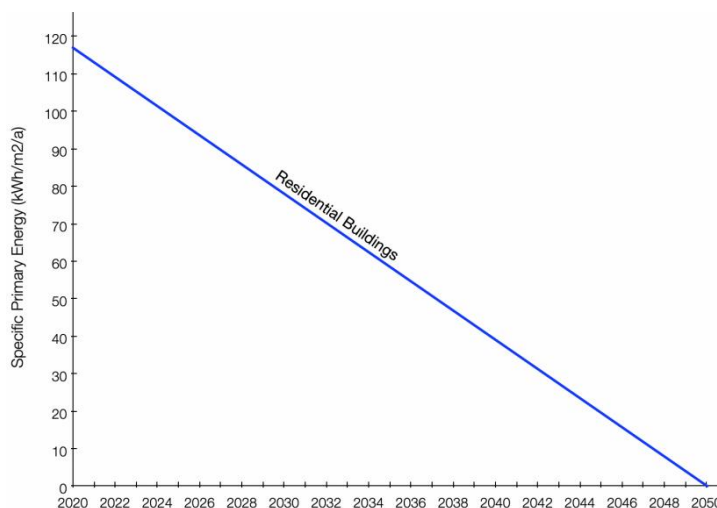
By 2030, the EU intends to improve energy efficiency among its member states by 32.5%⁵. Hungary's national targets for residential real estate closely follow EU recommendations. The Framework's energy efficiency targets exceed the relevant national regulation criteria by at least 10%.

As shown in Figure 6, The Climate Bonds Standard has established a recognised criterion whereby a building's primary energy consumption must lie below the hurdle rate

⁵ https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2030_en

established for the midpoint of the bond's term. SunDell's Framework criteria require a minimum energy efficiency level that lies below the hurdle rate in 2021. SunDell's buildings can fulfil this criterion depending on the future primary energy consumption of the building and the term of the issued bond.

Figure 6: Low-carbon building criteria under the Climate Bonds Standard



Source: <https://www.climatebonds.net/standard/buildings/residential/calculator>

SunDell aims to provide highly energy-efficient buildings in Hungary. New or existing buildings developed and constructed by SunDell are among the 15% most energy efficient buildings in Hungary.

SunDell's impact: renewable energy

The EU is setting energy targets that aim to derive at least 32% of energy from renewables in 2030 and potentially increasing this goal in June 2021⁶. Hungary's Energy Strategy is aiming for around 20% of primary energy derived from renewables by 2030⁷.

According to Hungary's Energy Strategy, 75% of Hungarian household energy consumption relates to heating⁸. Hot water production in households accounts for a further 10% of energy consumption. Currently, heating is largely supplied with natural gas⁹. Hungarian regulation has prescribed an average 25% share of renewable energy for new property construction after 2020 to reach the NZEB performance level¹⁰. To realise this, the strategy strongly encourages the installation of decentralised heat pumps given that only 10-15% of Hungary's geothermal potential is currently being exploited, according to the country's ministry of innovation and technology.

Low share of renewables in Hungary

⁶ https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2030_en

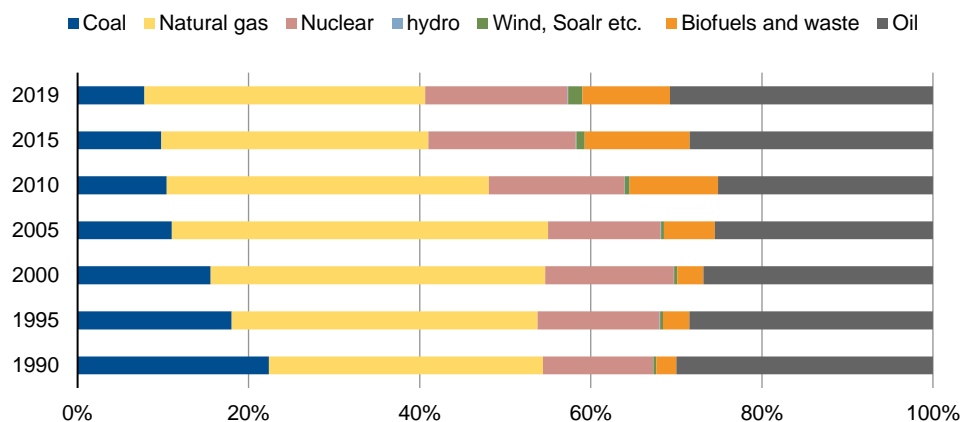
⁷ <https://www.iea.org/policies/5913-2030-energy-strategy-of-hungary>

⁸ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/hu_final_necp_main_en.pdf

⁹ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/hungaryActionPlan2014_en.pdf

¹⁰ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/hu_final_necp_main_en.pdf

Figure 7: Energy mix in Hungary in %



Source: <https://www.iea.org/countries/hungary>

Figure 7 shows that obtaining a significant share of electricity from renewable sources is proving difficult for Hungary. While the share is increasing, at 11%, it is still below the European average of 19%¹¹. There is a high probability that Hungary will continue to obtain electricity from fossil fuels instead of from renewables.

SunDell's installation of solar panels or standalone solar farms, heat pumps and geo-energy (ground and surface systems) and related infrastructure (e.g. grid connections, electric substations or networks) can contribute significantly to Hungary's clean energy supply.

SunDell's impact: clean transport

In Europe, transport is the largest source of carbon emissions with 27%, of which two-thirds come from automobiles and vans¹². Focusing on clean transport in Hungary is therefore key in meeting EU emission targets. SunDell plans to use some bond proceeds to finance supportive infrastructure such as charging stations for electric vehicles, bicycle garages/facilities and other investments supporting low-carbon forms of transport.

SunDell will consider accessibility to public transport when purchasing development land in Budapest. This can have a significant impact as public transport vehicles in Budapest such as trolley buses and trams are fully electric.

While a residential building developer has limited options regarding environmentally friendly transport, framework conditions on site can encourage residents to opt for more environmentally friendly modes of transport. SunDell achieves these framework conditions through its specified criteria.

Risks

The Framework's eligible categories entail social and environmental risks. We evaluate that SunDell is well positioned to address the common risks associated with its green project categories. SunDell publishes an annual report that includes information such as its strategy and business ethics. SunDell's level of transparency minimises potential risks. In Hungary, existing labour laws and environmental protection standards comply with the EU-wide minimum threshold that reduces risks.

SunDell manages risks through internal control systems

¹¹ https://www.destatis.de/Europa/EN/Topic/Environment-energy/_node.html;jsessionid=B84CAE3B50C87A095766BA4C2208304B.live722

¹² <https://www.transportenvironment.org/publications/co2-emissions-cars-facts>

Associated project Risks	SunDell's risk mitigation measures
Health and safety risks	In Hungary, the Act of 1993 concerning Occupational Safety and Health aims at ensuring the health and safe working conditions of workers. ¹³ In addition, there are EU-level regulations and minimum standards regarding the health and safety of workers. ¹⁴
Biodiversity risks	Since SunDell primarily operates in the suburbs of Budapest, there is no increased risk of greenfield construction or other biodiversity harm. Nevertheless, SunDell employs its own environmental engineers who take these risks into account. We consider the risk of harm to biodiversity to be low. The EU implemented its own biodiversity strategy for 2030 ¹⁵ , which also includes buildings. The strategy aims to counteract the loss of green spaces and ecosystems in urban areas by promoting the inclusion of environmentally friendly designs of buildings that have a connection to nature.
Compliance risk	SunDell has an internal control and compliance function. The employee responsible for the internal control system is an independent member of both the supervisory board and the audit committee, providing them access to all relevant information.
High impact of material resources on ESG score of the construction sector	According to our ESG Impact Review Methodology, almost 40% of the global environmental impact of the construction sector is attributed to the materials sector. SunDell states that it uses quality material in its construction, further detailed in Appendix 4.
Environmental risk	No information on an environmental management system and external environmental impact assessments was provided by SunDell or included in corporate governance reports.
Heat pump risk	Since increased energy may be required for heat pumps, Hungary's current electricity mix may pose a risk (Figure 7). The share of renewable energy is still low for EU standards, implying a high probability that heat pumps will remain powered by polluting sources of energy. Therefore, the share of renewable energy consumed is unclear.

¹³ <https://www.ilo.org/dyn/natlex/docs/WEBTEXT/38155/64930/E93HUN01.htm>

¹⁴ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:31989L0391&from=EN>

¹⁵ https://ec.europa.eu/environment/strategy/biodiversity-strategy-2030_en


















I. Appendix: Documents provided by SunDell

Issuer document	Document description
Market research on Hungarian real estate standards	Hungarian housing market database
	Central Bank of Hungary document: Financing the Hungarian Renewable Energy Sector
	Central Bank of Hungary document: Notice on the criteria for the Preferential Green Capital Requirements
	Central Bank of Hungary document: Analysis of Housing Market
	Hungarian building regulation EPC
General information provided by SunDell	Annual reports
	Backgrounds of Green Finance Committee members and green bond team
	Environmental performance of SunDell's past projects
Green bond-specific documentation provided by SunDell	Green Bond Framework
	Green finance register
	Green Finance Committee minutes
	Green bond selection process/details on selection process
	Documentation of the treasury relating to green bond issuance
	Base rules stating the qualifications of Green Finance Committee members
	Information on use of proceeds

II. Appendix: Green building certification schemes & regulation

	LEED	BREEAM	Hungarian EPC
Description	The LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) certification process developed by the US Green Building Council (USGBC) is widely used globally, with high acceptance among users and international real estate markets.	The BREEAM certification (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is a sustainability assessment method used to certify projects, infrastructure, and buildings. It sets benchmarks for the environmental characteristics of buildings through the design, specification, construction, and operational phases and can be applied to new buildings or refurbishment plans.	The Energy Performance of Buildings implementation in Hungary sets requirements in terms of energy generation and efficiency that buildings need to fulfil to qualify for public funding.
Certification levels	<ul style="list-style-type: none"> Platinum Gold Silver Certified 	<ul style="list-style-type: none"> Outstanding Excellent Very Good Good Pass 	Yes/No
Areas of assessment	<ul style="list-style-type: none"> Sustainable sites Water efficiency Energy & atmosphere Materials & resources Indoor environmental quality Innovation in design 	<ul style="list-style-type: none"> Energy Health and wellbeing Innovation Land use Materials Management Pollution Transport Waste Water 	<ul style="list-style-type: none"> Energy efficiency Renewable share Energy generation
Requirements	Prerequisites (independent of level of certification) and credits with associated points. LEED has different rating systems that apply to specific sectors	Prerequisites depending on the levels of certification and credits with associated points	<ul style="list-style-type: none"> Energy efficiency of at least BB Minimum renewable share of 25% Thresholds for U-values of building elements
Accreditation	Internationally accepted, widespread and guaranteed high quality	Can be easily applied to local requirements; predominant environmental focus; standards less strict than LEED	Mandatory European regulation

III. Appendix: SDG alignment

GBP category	SDG alignment	Indicators to be evaluated
Green buildings	     	<ul style="list-style-type: none"> • Avoided kWh per square metre, or in percentage terms (%) below national building standards • Annual GHG emissions reduced or avoided, in tonnes of CO2 equivalents
Energy efficiency	  	<ul style="list-style-type: none"> • Annual energy reduced or avoided in MWh or GWh (electricity) and MWh or GWh (other energy savings) • Other indicators: annual gross GHG emissions from the project in tonnes of CO2 equivalents
Renewable energy	   	<ul style="list-style-type: none"> • Annual energy production on-site, in MWh or GWh • Quantity of installed solar power panels or heat pumps per square metre
Clean transport	   	<ul style="list-style-type: none"> • Quantity of installed bicycle racks and electric vehicle charging stations per square metre • Estimated annual GHG emissions reduced/avoided, in tonnes of CO2 equivalents through access to public transport

IV. Appendix: EU Taxonomy alignment mitigation

SunDell's Framework activity	Residential real estate construction	
Taxonomy activity	F41.1 – Development of building projects and F41.2 – Construction of residential and non-residential buildings	
	EU technical mitigation criteria	Comments on potential alignment
Mitigation criteria (metric and threshold)	<p>The mitigation threshold is based on NZEB requirements, which are defined in national regulation implementing the EPBD and are mandatory for all new buildings across EU member states from 2021.</p> <p>To be eligible, the net primary energy demand of the new construction must be at least 20% lower than the primary energy demand resulting from the relevant NZEB requirements. This reduction can be met through a direct decrease of the primary energy demand via a more efficient design, by offsetting with on-site and off-site renewables generation, or through combination of the two strategies. Off-site energy generation must be limited to district heating and cooling systems and local renewable energy sources.</p>	<p>SunDell's recent real estate developments comply with this criterion. SunDell has assessed that the first project to be funded under the Framework, Paskal Garden, has an ex-ante energy report that complies with this criterion. The average yearly energy consumption in Paskal Gardens is 59-63 kWh; the yearly NZEB requirement is 100 kWh. SunDell will also install heat pumps to all newly developed buildings that meet the criteria for heating and cooling systems</p>
	EU Taxonomy DNSH-criteria	Comments on potential alignment
Sustainable use and protection of water and marine resources	<p>All relevant water appliances (shower solutions, mixer showers, shower outlets, taps, WC suites, WC bowls, flushing cisterns, urinal bowls and flushing cisterns, bathtubs) must be in the top two classes for water consumption under the EU Water Label</p>	<p>The taps SunDell installs are Grohe and Kludi AG products. Grohe products belong to the '233' product family, which receives a dark-green water label. The Kludi products belong to the light-green category. The cisterns installed also belong to the light-green category as SunDell solely installs Geberit AG products, which are either in the light-green category or better.</p>
Transition to a circular economy (circular economy)	<p>At least 80% (by weight) of the non-hazardous construction and demolition waste (excluding naturally occurring material defined in category 17 05 04 in the EU waste list) generated on the construction site must be prepared for re-use or sent for recycling or other material recovery, including backfilling operations that use waste to substitute other materials.</p>	<p>SunDell carries out three types of recycling: i) concrete is recycled for reuse in road construction, either for its own use or to be sold to other highway construction companies; ii) polystyrene is recycled as a raw material for 'light concrete' for levelling out ground; and iii) paper and plastic are recycled through public deposition facilities.</p>
Pollution prevention and control	<p>It is ensured that building components and materials do not contain asbestos nor substances of very high concern as identified based on the Authorisation List of the REACH Regulation.</p> <p>If the new construction is located on a potentially contaminated site (brownfield site), the site must be investigated for potential contaminants, for example, using standard BS 10175.</p> <p>Non-road mobile machinery used on the construction site should comply with the requirements of the NRMM Directive,</p>	<p>SunDell does not use asbestos or other dangerous components.</p> <p>Hungarian legislation is the leading point in every real estate project. If the national or regional legislation says the land targeted for development is potentially polluted, SunDell will rely on local authorities for instructions on how to investigate and restore the land. If SunDell were to use toxic materials or operate on a contaminated site, it would be prevented from proceeding with the development.</p>
Protection and restoration of biodiversity and ecosystems	<p>New construction must not be built on protected natural areas, such as land designated as Natura 2000, UNESCO World Heritage and Key Biodiversity Areas, or equivalent outside the EU as defined by UNESCO and/or the International Union for Conservation of Nature (IUCN) under the following categories: Strict Nature Reserve, Wilderness Area, National Park</p> <p>New construction must not be built on arable or greenfield land of recognised high biodiversity value and land that serves as a habitat of endangered species (flora and fauna) listed on the European Red List and/or the IUCN Red List.</p> <p>At least 80% of all timber products used in the new construction for structures, cladding and finishes must have been either recycled/reused or sourced from sustainably managed forests as certified by third-party certification audits performed by accredited certification bodies, e.g. FSC/PEFC standards or equivalent.</p>	<p>SunDell exclusively develops properties in Budapest. SunDell notes that there are no protected natural areas or key biodiversity areas in Budapest.</p>



Second-Party Opinion

SunDell Estate PLC Green Bond Framework

Scope SE & Co. KGaA

Headquarters Berlin

Lennéstraße 5
D-10785 Berlin

Phone +49 30 27891 0

Oslo

Karenslyst allé 53
N-0279 Oslo

Phone +47 21 62 31 42

Frankfurt am Main

Neue Mainzer Straße 66-68
D-60311 Frankfurt am Main

Phone +49 69 66 77 389 0

Madrid

Edificio Torre Europa
Paseo de la Castellana 95
E-28046 Madrid

Phone +34 914 186 973

Paris

23 Boulevard des Capucines
F-75002 Paris

Phone +33 1 8288 5557

Milan

Via Nino Bixio, 31
20129 Milano MI

Phone +39 02 30315 814

Scope Ratings UK Limited

111 Buckingham Palace Road
London SW1W 0SR

Phone +44020-7340-6347

Scope Hamburg GmbH

Stadthausbrücke 5
D-20355 Hamburg

Phone: +49 40 60 77 812 00

esg@scopegroup.eu
www.scopegroup.com

Disclaimer

This document (the "Report") was produced by Scope ESG Analysis GmbH, registered at Lennéstraße 5, 10785 Berlin, Germany ("Scope") for the recipient named therein ("Recipient") and is subject to a limited license. Any party who is not the Recipient must abide by the licensing terms granted by either Scope or the Recipient prior to or on receipt of this Report and may otherwise not reproduce, disseminate, comingle, use to create derivative works, furnish in any manner, make available to third parties or publish parts hereof or the information contained herein in any form or in any manner. In addition, this Report may not be used for commercial purposes other than by the Recipient.

This Report was produced following the Green Bond Principles ("GBP") of the International Capital Markets Association ("ICMA") which were in effect at the time the Report was prepared. The GBP and associated trademarks, logos, or other copyrighted material thereof solely belongs to or is protected by rights of the ICMA, all rights reserved.

This Report is produced "as is" and as a point-in-time product. The Report is based on the information that was provided by the Recipient during the time of production. Neither the Report, nor the information therein is updated by Scope. Scope does not and is not required to check the veracity of the information provided. Scope shall not be liable for the processes under the GBP, nor for any output produced thereunder.

Neither this Report nor the information therein constitute a representation or warranty of any kind. The Report is limited to an assessment under the GBP. It does not contain investment advice of any kind and explicitly does not assess the Recipient's economic performance, nor its financial obligations, nor its creditworthiness.

The Recipient is fully and solely responsible for adhering to the stipulations of the GBP and Scope does not check the compliance by the Recipient therewith at any point after the production of this Report.

No reliance may be placed solely on the Report and any person or party viewing the Report must consult the Recipient or ICMA for any queries relating thereto.