
INFORMÁCIÓS ÖSSZEÁLLÍTÁS

A SUNDELL ESTATE NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

mint kibocsátó által kibocsátásra kerülő, SunDell 2030/A Kötvény
nyilvános forgalomba hozatalához

Forgalmazó:

MKB Bank Nyrt.

2020. november 3.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	6
1. DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK	10
2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	16
2.1. A KIBOCSÁTÓRA JELLEMZŐ LÉNYEGES KOCKÁZATOK BEMUTATÁSA	16
2.1.1. SZIT. TÖRVÉNY SZERINTI FELTÉTELEK NEM TELJESÜLÉSE	16
2.1.2. GENERÁLKIVITELEZŐI KOCKÁZAT	16
2.1.3. BANKI FINANSZÍROZÁS HATÁSA	16
2.1.4. VÁLTOZÉKONY LIKVIDITÁSI HELYZET	17
2.1.5. PÓTMUNKÁBÓL EREDŐ TÖBBLETKÖLTSÉGEK	17
2.1.6. BIZTOSÍTÁS	17
2.1.7. BANKGARANCIAK LEHÍVÁSÁNAK KOCKÁZATA	17
2.1.8. COVID-19 JÁRVÁNY ALAKULÁSA	18
2.1.9. MUNKAERŐHIÁNY	18
2.1.10. LAKÁSÁRAK ALAKULÁSA	19
2.1.11. BÉRLETI DÍJAK ALAKULÁSA	19
2.1.12. KERESLET ALAKULÁSA	19
2.1.13. ESETLEGES ÁFA VÁLTOZÁS HATÁSA	19
2.1.14. A TEVÉKENYSÉG VÉGZÉSÉHEZ SZÜKSÉGES ENGEDÉLYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ KOCKÁZATOK	20
2.1.15. ÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK EMELKEDÉSE	20
2.1.16. FEJLESZTHETŐ INGATLANOK SZÁMÁNAK ALAKULÁSA	20
2.1.17. TÁMOGATÁSI SZABÁLYOK VÁLTOZÁSA	20
2.1.18. ADÓZÁSI SZABÁLYOK VÁLTOZÁSÁNAK KOCKÁZATA	20
2.1.19. BANKI FINANSZÍROZÁS ÉS REFINANSZÍROZÁS KOCKÁZATA	20
2.1.20. KÉSEDELEM KÖVETKEZMÉNYE	21
2.2. KÖTVÉNYEKRE VONATKOZÓ KOCKÁZATOK	21
2.2.1. A KÖTVÉNYEKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉS SZABÁLYOZÁSA	21
2.2.2. ADÓSZABÁLYOK VÁLTOZÁSA	21
2.2.3. LIKVIDITÁS ÉS MÁSODLAGOS PIAC HIÁNYA	21
2.2.4. PIACI HOZAMOK ELMOZDULÁSA	21
2.2.5. DEVIZAÁRFOLYAM KOCKÁZAT	21
2.2.6. FIX KAMATOZÁS KOCKÁZATA	22
2.2.7. VAGYONI BIZTOSÍTÁS HIÁNYA	22
2.2.8. AUKCIÓS ELJÁRÁS KOCKÁZATA	22
2.2.9. TRANZAKCIÓS KÖLTSÉGEK	22
2.2.10. A KÖTVÉNYEK NEM BIZTOSÍTOTTAK	22
2.2.11. A KÖTVÉNYEK HITELMINŐSÍTÉSI KOCKÁZATA	22

2.2.12. AZ XBOND MULTILATERÁLIS KERESKEDÉSI RENDSZERBE TÖRTÉNŐ REGISZTRÁCIÓ MEGHIÚSULÁSA	22
2.2.13. KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK MEGSÉRTÉSE	23
2.3. A KIBOCSÁTÓ KOCKÁZATKEZELÉSI MECHANIZMUSAINAK BEMUTATÁSA	23
3. A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	23
3.1. CÉGINFORMÁCIÓK A KIBOCSÁTÓRÓL	23
3.2. CÉGSTRUKTÚRA, SZERVEZETI FELÉPÍTÉS	24
3.2.1. SZERVEZETI FELÉPÍTÉS	24
3.2.2. KIBOCSÁTÓ TULAJDONOSI STRUKTÚRÁJA.....	25
3.2.3. A KIBOCSÁTÓ JELENTŐS LEÁNYVÁLLALATAINAK RÖVID BEMUTATÁSA:	26
3.2.4. SZERVEZETI ÁBRA	27
3.3. LÉNYEGES SZABADALMAK, LICENCEK, IPARI, KERESKEDELMI VAGY PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK VAGY GYÁRTÁSI ELJÁRÁSOK RÖVID BEMUTATÁSA	27
3.3.1. SZABADALMAK, LICENCIÁK	27
3.3.2. VÉDJEGYEK.....	27
3.4. EGYÉB IPARI, KERESKEDELMI VAGY PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK VAGY GYÁRTÁSI ELJÁRÁSOK	27
3.4.1. KERESKEDELMI SZERZŐDÉSEK	27
3.4.2. PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK	27
3.5. ALKALMAZOTTAK	28
3.5.1. LÉTSZÁM.....	28
4. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA	28
4.1. A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSE.....	28
4.2. A KIBOCSÁTÓ FŐBB TEVÉKENYSÉGI KÖREINEK/TERMÉKEINEK ÉS/VAGY SZOLGÁLTATÁSAINAK ISMERTETÉSE	29
4.2.1. ÉPÜLETEK TERVEZTETÉSE	29
4.2.2. ÉPÜLETEK ÉPÍTTETÉSE	29
4.2.3. LAKÁSOK ÉRTÉKESÍTÉSE	29
4.2.4. BÉRBEADÓI TEVÉKENYSÉG	29
4.2.5. A KIBOCSÁTÓ PROJEKTJEI.....	29
4.2.5.1 PASKAL GARDEN	30
4.2.5.2 PASKAL ROSE	31
4.2.5.3 NERIUM PARK	31
4.2.5.4 LEVENDULA LAKÓPARK	32
4.2.5.5 EGYÉB INGATLANOK.....	32
4.3. A KIBOCSÁTÓ LEGFONTOSABB PIACAINAK BEMUTATÁSA, IDEÉRTVE A TELJES FORGALMAT TEVÉKENYSÉGI KÖRÖNKÉNTI ÉS FÖLDRAJZI BONTÁSBAN, A KIBOCSÁTÓ VERSENYHELYZETE.....	32
4.3.1. A KIBOCSÁTÓ MEGLÉVŐ LEGFONTOSABB PIACAINAK BEMUTATÁSA	32
4.3.1.1 LAKÓINGATLAN VÁSÁRLÁSI PIAC	32
4.3.1.1.1 MÉRSÉKLŐDŐ LAKÁSPIACI FORGALOM	33
4.3.1.1.2 ÉVES SZINTEN TOVÁBB NÖTTEK A LAKÁSÁRAK.....	33

4.3.1.2 LAKÓINGATLAN BÉRBEADÁSI PIAC	35
4.3.2. A KIBOCSÁTÓ LEGFONTOSABB PIACAINAK BEMUTATÁSA, IDEÉRTVE A TELJES FORGALMAT FÖLDRAJZI BONTÁSBAN	35
4.3.3. A KIBOCSÁTÓ VERSENYHELYZETE	36
4.3.3.1 VERSENYTÁRSAK	36
4.3.3.2 KIBOCSÁTÓ VERSENYHELYZETÉT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK	36
4.3.3.2.1 LOKÁCIÓ	36
4.3.3.2.2 STABIL ALVÁLLALKOZÓI KÖR	36
4.4. STRATÉGIAI PARTNEREK ÉS A VELÜK TÖRTÉNŐ EGYÜTTMŰKÖDÉS BEMUTATÁSA	36
4.4.1. PHOENARCHITEKT KFT.	37
4.4.2. DAKOTAÉPÍTŐ KFT.	37
4.5. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI STRATÉGIÁJÁNAK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA	38
4.5.1. A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS ÜZLETI STRATÉGIÁJA	38
5. A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL	38
5.1. ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ EREDMÉNYT JELENTŐSEN BEFOLYÁSOLÓ LÉNYEGES TÉNYEZŐK BEMUTATÁSA	38
5.2. ÁRBEVÉTEL	38
5.3. MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK	38
5.4. ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE, EBITDA	38
5.5. PÉNZÜGYI EREDMÉNY	38
5.6. ADÓZOTT EREDMÉNY	38
5.7. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	38
5.8. FORGÓESZKÖZÖK	38
5.9. FORRÁSOK	39
5.10. CASH FLOW	39
5.11. INFORMÁCIÓK A KIBOCSÁTÓ MEGLÉVŐ, FOLYAMATBAN LÉVŐ ÉS JÖVŐBELI BERUHÁZÁSAIRÓL ÉS BEFEKTETÉSEIRŐL.....	39
5.12. TŐKEFORRÁSOK BEMUTATÁSA MIND RÖVID, MIND HOSSZÚ TÁVON (SAJÁT TŐKE, HITELEK MÉRTÉKE, LEJÁRATA, FAJTÁJA, EU-S ÉS ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK).....	39
6. TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK.....	39
6.1. TULAJDONOSOK.....	39
6.1.1. A KIBOCSÁTÓ 5%-OT MEGHALADÓ TÉNYLEGES TULAJDONOSA(I)	39
6.2. IGAZGATÓSÁG.....	40
6.2.1. PIUKOVICS ANDRÁS, IGAZGATÓSÁG ELNÖKE	40
6.2.2. DR. VIKOR ÁRON DÁVID, IGAZGATÓSÁGI TAG	40
6.2.3. MICHALETZKY MÁRTON, IGAZGATÓSÁGI TAG.....	40
6.3. FELÜGYELŐBIZOTTSÁGI TAGOK	41
6.3.1. UZSOKI ANDRÁS	41
6.3.2. MEGYESNÉ KNIPPER KRISZTINA.....	41
6.3.3. LATKÓCZY LAURA HEDVIG	41

7.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	41
8.	A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK	41
9.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	42
10.	INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL	42
10.1.	A KIBOCSÁTÁS CÉLJA ÉS A BEJÖVŐ FORRÁSOK FELHASZNÁLÁSA	42
10.2.	A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK FEDEZETE	42
11.	EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK	42
11.1.	RATING.....	42
12.	ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK	43
12.1.	KIBOCSÁTÓ MEGNEVEZÉSE	43
12.2.	FORGALMAZÓ	43
12.3.	KÖTVÉNY ELNEVEZÉSE	43
12.4.	KÖTVÉNY RÖVID ELNEVEZÉSE	43
12.5.	KÖTVÉNY JELLEGE.....	43
12.6.	FORGALOMBA HOZATAL TÍPUSA	43
12.7.	KÖTVÉNY MEGJELENÉSI FORMÁJA	43
12.8.	KÖTVÉNY TÍPUSA	43
12.9.	KIBOCSÁTÁSHOZ SZÜKSÉGES FELHATALMAZÁS	43
12.10.	KIBOCSÁTÁS CÉLJA	43
12.11.	A KIBOCSÁTÁS TELJES ÖSSZEGE	44
12.12.	KÖTVÉNY NÉVÉRTÉKE, CÍMLETE	44
12.13.	KÖTVÉNYEK DARABSZÁMA	44
12.14.	KÖTVÉNY PÉNZNEME	44
12.15.	KÖTVÉNY ÉRTÉKPAPÍRKÓDJA.....	44
12.16.	KÖTVÉNYEK FUTAMIDEJE	44
12.17.	LEJÁRAT NAPJA	44
12.18.	AUKCIÓ NAPJA.....	44
12.19.	FORGALOMBA HOZATAL NAPJA	44
2020. NOVEMBER 10.....		44
12.20.	ELSZÁMOLÁSI NAP (ÉRTÉKNAP)	44
12.21.	KÖTVÉNYHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGOK ISMERTETÉSE	44
12.22.	A KÖTVÉNYEK ÁTRUHÁZHATÓSÁGA	45
12.23.	KÖTVÉNYEK ÁTRUHÁZÁSÁRA VONATKOZÓ ESETLEGES KORLÁTOZÁS	45
12.24.	VISSZAVÁSÁRLÁS A KIBOCSÁTÓ DÖNTÉSE ALAPJÁN A LEJÁRAT NAPJA ELŐTT	45
12.25.	VISSZAVÁLTÁS A KIBOCSÁTÓ DÖNTÉSE ALAPJÁN A LEJÁRAT NAPJA ELŐTT	45
12.26.	VISSZAVÁLTÁS A KÖTVÉNYTULAJDONOS DÖNTÉSE ALAPJÁN A LEJÁRAT NAPJA ELŐTT	45
12.27.	KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE	45
12.28.	TÖRLESZTÉS	45

12.29. MUNKANAPRA ESŐ KIFIZETÉSEK	46
12.30. FIZETŐ ÜGYNÖK	46
12.31. A KIBOCSÁTÓ ALÁÍRÁSA	46
12.32. KÖTVÉNYEK KAMATOZÁSA	46
12.33. KAMATLÁB.....	46
12.34. KAMATFIZETÉSI IDŐSZAK	46
12.35. KAMATBÁZIS.....	46
12.36. KAMATBÁZIS MEGÁLLAPÍTÁSI NAPOK	46
12.37. KAMATFIZETÉSI NAPOK	46
12.38. KAMATSZÁMÍTÁS	47
12.39. BEVÁLTÁSI (TÖRLESZTÉSI) IDŐPONTOK ÉS FELTÉTELEK	47
12.40. KAMATFIZETÉSI NAPOKON KIFIZETÉSRE KERÜLŐ KAMAT MÉRTÉKE ÉS FIX KAMATÖSSZEGE	47
12.41. KIFIZETÉSEK	48
12.42. A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉGET BIZTOSÍTÓ ÁLTALÁNOS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁS.....	48
12.43. A KIBOCSÁTÓ EGYÉB KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI	48
12.43.1. NEM MEGENGEDETT ÜGYLETEK	48
12.43.2. TÁJÉKOZTATÁS	48
12.43.3. TŐZSDEI BEVEZETÉS ÉS FORGALOMBAN TARTÁS	49
12.44. HATÁROZATOK, ENGEDÉLYEK ÉS JÓVÁHAGYÁSOK, AMELYEK ALAPJÁN A KÖTVÉNYEKET ELŐÁLLÍTOTTÁK ÉS/VAGY KIBOCSÁTOTTÁK, ILLETVE A JÖVŐBEN ELŐÁLLÍTJÁK ÉS/VAGY KIBOCSÁTJÁK	49
12.45. MINDEN OLYAN SZABÁLYOZOTT VAGY AZZAL EGYENÉRTÉKŰ PIAC MEGNEVEZÉSE, AMELYEN - A KIBOCSÁTÓ ISMERETEI SZERINT - A KÖTVÉNYEKSEL KERESKEDNEK	49
12.46. EGYÉB FELTÉTELEK	49
12.46.1. A KÖTVÉNYTULAJDONOSOK ÉRTESÍTÉSE.....	49
12.46.2. A KIBOCSÁTÓ ÉRTESÍTÉSE.....	49
12.46.3. HITELMINŐSÍTÉSI BESOROLÁS.....	49
12.46.4. ÁRJEGYZÉS.....	50
12.46.5. TULAJDONOSI MEGFELELTETÉSI ELJÁRÁS	50
12.46.6. ADÓZÁS.....	50
12.46.7. VITARENDEZÉS.....	50
12.46.8. ALKALMAZANDÓ JOG	50
12.47. KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK ÉS AZOK MEGSÉRTÉSE	50
12.47.1. RENDKÍVÜLI VISSZAVÁLTÁSI ESEMÉNYEK A LEJÁRATI NAP ELŐTT.....	50
12.47.2. A LEJÁRATI NAP ELŐTTI VISSZAVÁSÁRLÁS RENDKÍVÜLI VISSZAVÁLTÁSI ESEMÉNY ALAPJÁN	51
13. FORGALOMBA HOZATAL	51
13.1. FORGALOMBA HOZATALI ELJÁRÁS	51
13.2. AUKCIÓ KEZDŐ IDŐPONTJA.....	51
13.3. AJÁNLTATTÉTELI SZAKASZ.....	52

13.4.	AJÁNLATGYŰJTÉSI IDŐSZAK	52
13.5.	ÜGYLETKÖTÉSI SZAKASZ.....	52
13.6.	KÖTVÉNYEK FORGALOMBA HOZATALÁNAK MÓDJA, HELYE	52
13.7.	FORGALOMBA HOZATALRA ÉS KÖTVÉNYEKRE ALKALMAZANDÓ JOG	52
13.8.	KÖTVÉNYVÁSÁRLÓK TERVEZETT KÖRE	52
13.9.	AZ AUKCIÓ HELYE	53
13.10.	AZ AUKCIÓ TÍPUSA.....	53
13.11.	AZ AUKCIÓS AJÁNLATTEVŐ.....	53
13.12.	AZ AUKCIÓ VÁSÁRLÁSI AJÁNLATTÉTELI SZAKASZA	53
13.13.	TÚLJEGYZÉS	53
13.14.	ALULJEGYZÉS.....	53
13.15.	AUKCIÓS LIMITÁR.....	53
13.16.	AUKCIÓS VÁSÁRLÁSI AJÁNLAT LEGALACSONYABB ÖSSZEGE	53
13.17.	AUKCIÓS VÁSÁRLÁSI AJÁNLAT LEGMAGASABB ÖSSZEGE	53
13.18.	AUKCIÓ LEZÁRÁSA, ÉRTESÍTÉS.....	54
13.19.	PÉNZÜGYI TELJESÍTÉS SZABÁLYAI.....	54
13.20.	AUKCIÓS VÁSÁRLÁSI AJÁNLATOK BENYÚJTÁSÁNAK MÓDJA	54
13.21.	AZ ALLOKÁCIÓ KIÉRTÉKELÉSE ÉS AZ AUKCIÓ LEÍRÁSA, IDŐPONTJA, HELYE.....	55
13.22.	A FORGALOMBA HOZATAL EREDMÉNYÉRŐL SZÓLÓ TÁJÉKOZTATÁS	55
13.23.	PÉNZÜGYI TELJESÍTÉS, ELSZÁMOLÁS.....	55
14.	ÉRDEKELTEK TÁJÉKOZTATÁSÁNAK MÓDJA.....	56
15.	FELELŐS SZEMÉLYEK - FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT	57
1.	SZÁMÚ MELLÉKLET: KÖTVÉNY AUKCIÓS VÁSÁRLÁSI AJÁNLATI ÍV	
2.	SZÁMÚ MELLÉKLET: OKIRAT DEMATERIALIZÁLT KÖTVÉNYRŐL	
3.	SZÁMÚ MELLÉKLET: KIBOCSÁTÓ 2019. ÜZLETI ÉVRE VONATKOZÓ BESZÁMOLÓJA, KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETTEL ÉS KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSEL	

BEVEZETÉS

A SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényesei döntést hoztak 10 milliárd forint össznévértékű, forintban denominált kötvény MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében történő forgalomba hozataláról. Jelen Információs Összeállítás ezen 10 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. 14. §-a 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 nyilvánosan 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 megítélése 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 7 (hét) nappal a Kötvényrendelet 8. § (3) bekezdésének megfelelően az érdekeltek részére hozzáférhetővé teszi.

A Kibocsátó a Kötvények forgalomba hozatalát a forgalomba hozatali eljárás lezárását követő 15 (tizenöt) napon belül a Tpt. 17. § (1) bekezdésének megfelelően az MNB-nek bejelenti.

A Kibocsátó vállalja, hogy a Kötvények kibocsátását a Budapesti Értéktőzsde által üzemeltetett aukciós kereskedési rendszeren (MMTS1 kereskedési rendszer) keresztül bonyolítja le.

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 Scope Ratings GmbH hitelminősítő 2020. október 30-án a Kibocsátót B hitelminősítéssel, a Kibocsátó által kibocsátásra kerülő, a jelen Információs Összeállításban bemutatott Kötvényeket B+ hitelminősítéssel látta el.

Az MNB a minősítést évente felülvizsgálhatja. A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a hitelminősítéshez szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a hitelminősítő rendelkezésére bocsát, és a minősítés során a hitelminősítővel mindenben együttműködik.

A Kibocsátó hozzájárul ahhoz, hogy:

- a) az MNB - vagy közvetlenül vagy közvetve egy, az MNB honlapján elhelyezett és a hitelminősítő honlapjának megfelelő oldalára továbbutaló link elhelyezésével - a Kibocsátó és a Kötvény hitelminősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát a kapcsolódó hitelminősítői jelentésekkel (ún. rating report) együtt elérhetővé tegye; és
- b) az adott hitelminősítő (Scope Ratings GmbH) a Kibocsátó és a Kötvény hitelminősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát a kapcsolódó hitelminősítői jelentésekkel (ún. rating report) együtt a honlapján közzétegye.

A Kibocsátó az NKP-ban való részvétellel 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 hitelminősítő az Európai Parlament és a Tanács hitelminősítő intézetekről szóló 1060/2009/EK rendelete szerint nyilvántartott, az Európai Unió területén székhellyel rendelkező intézmény és szerepel az Európai Értékpapírpiazi Hatóság (angolul: European Securities Markets Authority) honlapján közzétett hitelminősítő intézmények listáján (<https://www.esma.europa.eu/supervision/credit-rating-agencies/risk>).

A hitelminősítés nem tekinthető az értékpapírok megvételével, eladásával vagy tartásával kapcsolatos ajánlásnak, és azt a hitelminősítő intézmény bármikor felfüggesztheti, módosíthatja vagy visszavonhatja.

A Kibocsátó vállalja, hogy legalább egy árjegyző a Kötvények teljes futamidejére árjegyzési szerződést köt a BÉT-tel a kereskedési helyszínen kötelező érvényű árjegyzés fenntartásáról, melynek keretében:

- a) az árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 (tizenöt) percen keresztül fenntart,
- b) az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100.000 (egyszázezer) eurónak megfelelő forintösszeget, vagy legalább 1 (egy) darab Kötvényre vonatkozik,
- c) a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 (kettőszáz) bázispontot.

A Kötvények forgalomba hozatalát követően - harmadik személyek mellett - a Kibocsátó is jogosult Kötvényeket vásárolni. Amennyiben a Kibocsátó vásárol Kötvényeket, úgy a visszavásárlási ár meghatározása a Kötvénytulajdonosok előzetes megkeresését követően, a Kötvénytulajdonosokkal egyetértésben történhet. A Kibocsátó vállalja, hogy a Kötvénysorozat egy részének a futamidő lejáratá előtti visszavásárlása esetén legalább olyan arányban vásárol vissza Kötvényeket az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB a Kötvényekből a visszavásárlás időpontjában rendelkezik.

A Kibocsátó vállalja, hogy tartózkodik minden olyan ügylettől vagy ügyletegyüttestől, 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 kötelezettséget vállal 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 hitelminősítői jelentésben foglaltak szerint, és ezért felelősséggel tartozik.

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@mn.hu).

A Bszt.-vel, valamint az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak a pénzügyi eszközök piacairól, valamint a 2002/92/EK irányelv és a 2011/61/EU irányelv módosításáról szóló 2014/65/EU irányelvvel (a MiFID II) összhangban a Kötvények vonatkozásában elvégzett célpiaci vizsgálat alapján a Kötvények célpiaca a Bszt. szerinti szakmai ügyfelek és elfogadható partnerek körének felel meg, továbbá a Kötvények a szakmai ügyfelek és elfogadható partnerek részére bármely értékesítési csatornán értékesíthetők.

A Kibocsátó nem állítja, 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.

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.

Sem a jelen Információs Összeállítás potenciális befektetőknek történő megküldése, sem a Kötvények kibocsátása, sem azok értékesítése semmilyen körülmények között nem jelenti azt, hogy a Kibocsátóra vonatkozóan közölt információk tekintetében az Információs Összeállítás kibocsátásának időpontja óta nem következett be változás. Újabb kötvénysorozat kibocsátásához készítendő Információs Összeállítás tartalmazni fogja a Kibocsátóra vonatkozó legfrissebb pénzügyi, gazdasági és jogi adatokat.

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 kívánnak-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.

1. DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK

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

„Ajánlatgyűjtési Időszak”	A 2020. november 10. 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”	Jelenti az 1. sz. mellékletben található „Kötvény Aukciós Vásárlási Ajánlati Ív” elnevezésű dokumentumot.
„Aukciós Szabályzat”	A BÉT vezérigazgatójának 45/2020. számú határozatával közzétett „[az] MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés szabályairól 2020. február 26-i hatállyal” elnevezésű szabályzat.
„ÁFA”	általános forgalmi adó
„BÉT”	Budapesti Értéktőzsde Zrt. (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044764; adószám: 12853812-2-41)
„Bszrt”	2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól
„Bryce 42 Invest Kft.”	Bryce 42 Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-348130; székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.)
„Copa Carpa Kft.”	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.)

„ELTINGA”	az ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont ingatlanpiachoz és városokhoz kapcsolódó kutatást, elemzést, tanácsadást, fejlesztést, oktatást végző szervezet
„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
„Értéknapi”	Jelenti a jelen Információs Összeállítás 12.19. pontjában ekképpen meghatározott napot
„F.Lloyd 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
„Filatina Kft.”	FILATINA Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-288939; székhely: 1034 Budapest, Szomolnok utca 7. fszt. 1.)
„Forgalmazó” vagy „Fizető Ügynök”	MKB Bank Nyrt. (székhely: 1056 Budapest, Váci u. 38.; cégjegyzékszám: 01 10 040952; adószám: 10011922-4-44)
„Forint” vagy „Ft”	Magyarország hivatalos fizetőeszköze.
„GOPD Nyrt.”	GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-049841; székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.)
„Green-Rose 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 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.)
„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 fizetendő.
„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)”	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 kamat és Késedelmi Kamat összegével és az utolsó Kamatfizetési Nap óta felhalmozódott időarányos kamatokkal (azaz az utolsó Kamatfizetési Nap és a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg megfizetésének napjáig - ezt a napot nem beleértve - terjedő időszakban
„Lejárat Előtti Visszaváltási Nap”	Az a nap, amelyen a Kibocsátó a Fizető Ügynökön keresztül a jelen Információs Összeállítás 12.46 pontjában meghatározott esetekben megfizeti a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeget a Kötvénytulajdonosok részére.
„Lejárat Napja”	2030. november 12.
„Levendula Lakópark”	a Levendula lakópark a 30005/9. hrsz. számú ingatlanon épült fel, jelenleg címképzés alatt áll
„MagNet Bank Zrt.”	MagNet Magyar Közösségi Bank Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-046111; székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 98.)
„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,- Forint
„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 Tájékoztató”	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.”	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.)
„Primula Kincs Kft.”	Primula Kincs Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-327652; székhely: 1034 Budapest, Szomolnok utca 7. fszt. 1.)
„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 12.47.1 bekezdésében meghatározott események.
„Schweidel Investment Kft.”	Schweidel Investment Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-205930; székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20.)
„Sedona 38 Invest Kft.”	Sedona 38 Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-348139; székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.)
„Sevilla 47 Invest Kft.”	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
„Szt. törvény”	a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény
„Tpt.” vagy „Tőkepiaci törvény”	A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény

2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

2.1. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása

SZIT formából eredő specifikus kockázatok

2.1.1. 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 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

2.1.2. 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, közvetve 17% körüli részesedéssel rendelkezik a DakotaÉpítő Kft.-ben. A tulajdonosi átfedés pozitív következménye, hogy az általában elvárható mértéknél nagyobb a közös érdek a vevők és bérletkélt 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 szerződésszerű teljesítésének jelentősen kitett.

2.1.3. Banki finanszírozás hatása

A Kibocsátó tevékenységét részben bankhitelből finanszírozza. Ha a Kibocsátó a 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 terheli meg a telket és a felépítményt, albetétesítést követően pedig az egyes lakásokat. A lakások birtokbaadásakor a Kibocsátónak gondoskodnia kell a korábban bejegyzett banki jelzálogjogok törlesztéséről, amely komplexebbé és némileg időigényesebbé teheti az ingatlan-adásvétel folyamatát.

Mivel a Kibocsátó tevékenységét részben bankhitelből finanszírozza, 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.

2.1.4. Változókéony 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 által tulajdonolt ingatlanok bérbeadása ekkor kezdődik meg. Azonban a likviditási kockázat ezen ciklikusságával később is számolni kell, amikor a Kibocsátó új épületépítési projekt szervezésébe fog (pl. Paskal Rose II).

2.1.5. 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 terhesebbé (pótmunka), illetve (ii) amennyiben a felek átalánydíjban állapodtak meg, a vállalkozó az átalánydíjon felül a pótmunka ellenértékét igényelheti. A Kibocsátó építési vállalkozási szerződésai átalánydíjasak, ezért pótmunka esetén az eredetileg kalkulált építési költségek megnövekednek, amely kihatással van a Kibocsátó eredményességére.

2.1.6. 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 (illetve annak jogelődjei) 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 lakásbérlelőkkel 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 lakásbérlelők felé teljesített kifizetései nem térülnek meg, és szélsőséges esetben ez akár a Kibocsátó fizetéseképtelenségét vagy azzal fenyegető helyzetet is eredményezhet.

2.1.7. Bankgaranciák lehívásának kockázata

A Kibocsátó a XIV. kerületi önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben vállalt olyan kötelezettséget az önkormányzattal szemben (óvodaépítés) amely kötelezettség biztosítékaul az önkormányzat bankgaranciát kért, melyet 80.000.000 Forint értékben jelenleg is fenntart Kibocsátó. (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). Ha valamelyik vagy - szélsőséges esetben - akár az összes 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

2.1.8. COVID-19 járvány alakulása

Jelen Információs Összeállítás keltekor a COVID-19 világjárvány jelentősen hátrányos gazdasági hatásokat gyakorolt a gazdaság számos szektorára, és ezen hatások jelenleg még nem számszerűsíthetők, illetve prognosztizálhatók. A Kibocsátó véleménye szerint mind kínálati, mind keresleti kockázatok is felmerülnek.

Kínálati kockázatok: Az építőipari beruházások tömeges leállítására még nem került sor Magyarországon, folyik a munkavégzés a legtöbb építkezésen. A Kibocsátó építkezései is zavartalanul folynak, munkaerőhiány mindeddig nem lépett fel. Azonban egy esetleges építkezési korlátozás bevezetése, illetve a járvány miatt esetleg kieső munkavállalói kapacitáscsökkenés megnövelheti a kivitelezés idejét, és a lakások műszaki készsége és átadási ideje későbbre tolódhat ki. A határok európai szintű lezárásai az építkezések alapanyag ellátását hátráltathatják mind megnövekedett beszerzési idők, mind megnövekedett beszerzési költségek vonatkozásában.

Keresleti kockázatok: Az ingatlanok eladási árán még nem érződik a járvány hatása, azonban a bérleti díjak már most csökkenő tendenciát kezdtek mutatni. Tekintettel arra, hogy a szolgáltató szektorban dolgozók közül sokan elvesztették a munkájukat, valószínűsíthető, hogy a fizetőképes lakásvásárlók köre csökken, így a lakások értékesítése megnehezedik, várhatóan az értékesítés időtartama megnő, vagy számolni kell akár azzal is, hogy alacsonyabb áron történhet csak meg az értékesítés.

A járvány lefolyásának időtartama 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.

A magyar kormány hiteltörlesztési moratóriumot hirdetett a vállalatok számára is 2020. december 31. napjáig, amelynek értelmében a társaságok hitelei „befagyasztásra” kerülhetnek és a moratóriumot követően folytatódik csak a tőke -és kamattörlesztés. A moratórium alatt meg nem fizetett kamat összege később megfizetendő, a moratórium lejártát követően. A moratórium automatikusan alkalmazandó, ugyanakkor mód van alkalmazásának önkéntes alapon történő felfüggesztésére (a Kibocsátó döntése szerint). A Kibocsátó élt a moratórium adta lehetőséggel, így fennálló hitelei törlesztési ideje megnőtt, illetve a moratórium ideje alatt felhalmozott kamattal nőtt tőketartozása a finanszírozó bank felé. Azonban a Kibocsátó elképzelhetőnek tartja, hogy később ezen álláspontját felülvizsgálja és felfüggeszti a moratóriumot önkéntesen.

2.1.9. 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 kötbérigények 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.

2.1.10. 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.

2.1.11. Bérleti díjak alakulása

A budapesti lakáspiacon a bérleti díjaknak szintén jelentős növekedése volt megfigyelhető, sokan vásároltak lakóingatlant befektetési céllal, ezért nem zárható ki, hogy a bérbe adható ingatlanok számának növekedése a bérleti díjak csökkenését fogja maga után vonni, amely hatással lehet a Kibocsátó eredményességére is, hiszen csökkenhet 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.

2.1.12. 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.

2.1.13. 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 vélhetően szintén negatívan befolyásolja a koronavírus járvány okozta gazdasági helyzetben megjelent, jogszabállyal egyelőre még alá nem támasztott kormányzati sajtóhír, hogy az úgynevezett rozsdaovezetben épülő új lakások ÁFÁ-ját 5%-ra csökkenti.¹ Ezt a tényt az MNB kiadott javaslatcsomagja is megerősíti, amely alapján általános 5%-os lakásáfa visszaállítását szorgalmazza, kiegészítve egy 4%-os szektorális különadóval az értékesítési célú újlakás-fejlesztések fellendítése céljából, amely alól a barnamezős övezetekben mentesülnek a fejlesztők.² Jogszabály hiányában egyelőre sem a rozsdaovezet, sem a barnaovezet fogalma nem ismert, és az sem állapítható meg, hogy a Kibocsátó valamely ingatlana ilyennek fog-e minősülni, így neki 27%-os ÁFA mellett kell továbbra is értékesítenie lakásait. Az esetleges differenciált ÁFA a lakáspiacon hátrányos helyzetbe hozná a Kibocsátót; ha a piacon megjelennek a rozsdaovezetben épült lakások, akkor a Kibocsátó lakásainak értékesítése és bérbeadása tovább nehezeülhet, a Kibocsátó eredményére negatív hatást gyakorolhat.

1 A vonatkozó kormányzati bejelentésre 2020. április 16. napján került sor Gulyás Gergely, miniszterelnökséget vezető miniszter részéről. A kormányzati bejelentésben foglaltakkal összhangban jogszabály egyelőre még nem lépett hatályba.

Források:

<https://www.kormany.hu/hu/miniszterelnokseg/video/kormanyinfo-2020-04-16> (13:30 perc)

<https://www.portfolio.hu/ingatlan/20200416/gulyas-gergely-5-szazalek-lesz-a-lakasafa-a-rozsdaovezetekben-epulo-uj-lakasok-eseten-426410>

2 <https://www.mnb.hu/letoltes/a-magyar-nemzeti-bank-50-javaslat.pdf>

A fenti rozsdaovezeti, differenciált 5%-os lakásáfa esetleges hátrányos következményeit ugyanakkor jelentősen befolyásolja az általános 5%-os lakásáfa visszavezetésére vonatkozóan megjelent törvényjavaslat, amely alapján 2022-ig újra 5% lesz az ÁFA az új építésű lakásokra.³

2.1.14. 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.

2.1.15. 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.

2.1.16. 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.

2.1.17. 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.

2.1.18. 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.

2.1.19. Banki finanszírozás és refinanszírozás kockázata

Amennyiben a Kibocsátó a fennálló hitelállományának vagy annak egy részének refinanszírozására szorul, az aktuális helyzet függvényében a finanszírozási költségei növekedhetnek, a finanszírozási feltételek a Kibocsátó számára hátrányosan alakulhatnak, illetve a refinanszírozás ésszerű és piaci szintű elérhetősége korlátozott lehet, sőt – bizonyos szélsőségesebb piaci hatásokat eredményező esetekben – a refinanszírozás meg is hiúsulhat.

³ <https://www.parlament.hu/irom41/13477/13477.pdf>

2.1.20. 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.

2.2. Kötvényekre vonatkozó kockázatok

2.2.1. 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.

2.2.2. Adószabályok változása

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

2.2.3. 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.

2.2.4. 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.

2.2.5. 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.

2.2.6. Fix kamatozás kockázata

A kibocsátott 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.

2.2.7. Vagyonbi 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.

2.2.8. 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 kerülnek.

2.2.9. 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.

2.2.10. 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.

2.2.11. 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).

2.2.12. Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció megkezdése

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 megüszülését eredményezheti.

2.2.13. 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.

2.3. 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.

3. A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

3.1. 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 könyvvizsgálója:	PKF Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1025 Budapest, Csévi utca 7. B. ép.; cégjegyzékszám: 01-09-160334; adószám: 10627383-2-41), személyében felelős könyvvizsgáló: Pataki

György Lajos (lakcím: 2461 Tárnok, Pásztor köz 2.; anyja neve: Horváth Zsuzsanna)

A Kibocsátó telefonos elérhetősége:

+36 1 55 66 555

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

25 %-ban a GOPD Nyrt. (Igazgatóságának elnöke: Piukovics Gábor, képviselet módja önálló; 5 %-ot meghaladó részvénytulajdonosok: Piukovics András, Piukovics Domonkos, Piukovics Gábor, Piukovics István és Uzsoki András)

17,1 %-ban a Filatina Kft. (Filatina Kft. közvetlen tulajdonosa 100%-ban a Primula Kincs Kft., melynek közvetlen tulajdonosa 100%-ban Dr. Viktor Áron Dávid)

12,5 %-ban a Copa Carpa Kft. (Copa Carpa Kft. közvetlen tulajdonosa 50%-ban a Gaudetti ingatlan Kft. és 50%-ban az Oregon 21 Ingatlan Kft., mely társaságok közvetlen tulajdonosa 100%-ban a GOPD Nyrt.; igazgatóságának elnöke: Piukovics Gábor, képviselet módja önálló; 5 %-ot meghaladó részvénytulajdonosok: Piukovics András, Piukovics Domonkos, Piukovics Gábor, Piukovics István és Uzsoki András)

12,5 %-ban a Green-Rose Kft. (Green-Rose Kft. közvetlen tulajdonosa Filep Anita 9,091%-ban és 90,909%-ban a Primula Kincs Kft., melynek közvetlen tulajdonosa 100%-ban Dr. Viktor Áron Dávid)

7,75 %-ban a Primula Kincs Kft. (Primula Kincs Kft. közvetlen tulajdonosa 100 %-ban Dr. Viktor Áron Dávid)

Dr. Viktor Áron Dávid, mint a legnagyobb tényleges tulajdonos közvetett összrészese 36,21%

Piukovics András, Piukovics Domonkos, Piukovics Gábor és Piukovics István egyenként 7,48% közvetett részesedéssel rendelkeznek.

A Kibocsátóban jelenleg fennálló közkhányad 25,15%.

3.2. Cégstruktúra, szervezeti felépítés

3.2.1. Szervezeti felépítés

A Kibocsátó jelenleg is öt társaságnak a tulajdonosa, amely társaságok SZIP-ként kerültek 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.

3.2.2. Kibocsátó tulajdonosi struktúrája

A Kibocsátó 5 % feletti közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényesei az Információs Összeállítás aláírásának időpontjában:

A GOPD Nyrt. a Kibocsátó részvényeinek közvetlenül 25% és közvetetten 12,5% tulajdonosa a Copa Carpa Kft.-n keresztül, melynek 100%-ban végső tulajdonosa. Így összesen 37,5% kibocsátói részvényt birtokol. GOPD Nyrt., igazgatóságának elnöke Piukovics Gábor, képviselő módja önálló; 5 %-ot meghaladó részvénytulajdonosok: Piukovics András, Piukovics Domonkos, Piukovics Gábor, Piukovics István és Uzsoki András.

A Kibocsátó Részvényeinek közvetlen tulajdonosa 17,1 %-ban a Filatina Kft., végső magánszemély tulajdonosa Dr. Vikor Áron Dávid.

A Kibocsátó Részvényeinek közvetlen tulajdonosa 7,75 %-ban a Primula Kincs Kft., végső magánszemély tulajdonosa Dr. Vikor Áron Dávid.

A Kibocsátó Részvényeinek közvetlen tulajdonosa 12,5 %-ban a Green-Rose Kft., végső magánszemély tulajdonosai Filep Anita és Dr. Vikor Áron Dávid.

Dr. Vikor Áron Dávid, mint a legnagyobb tényleges tulajdonos közvetett összrészese 36,21%.

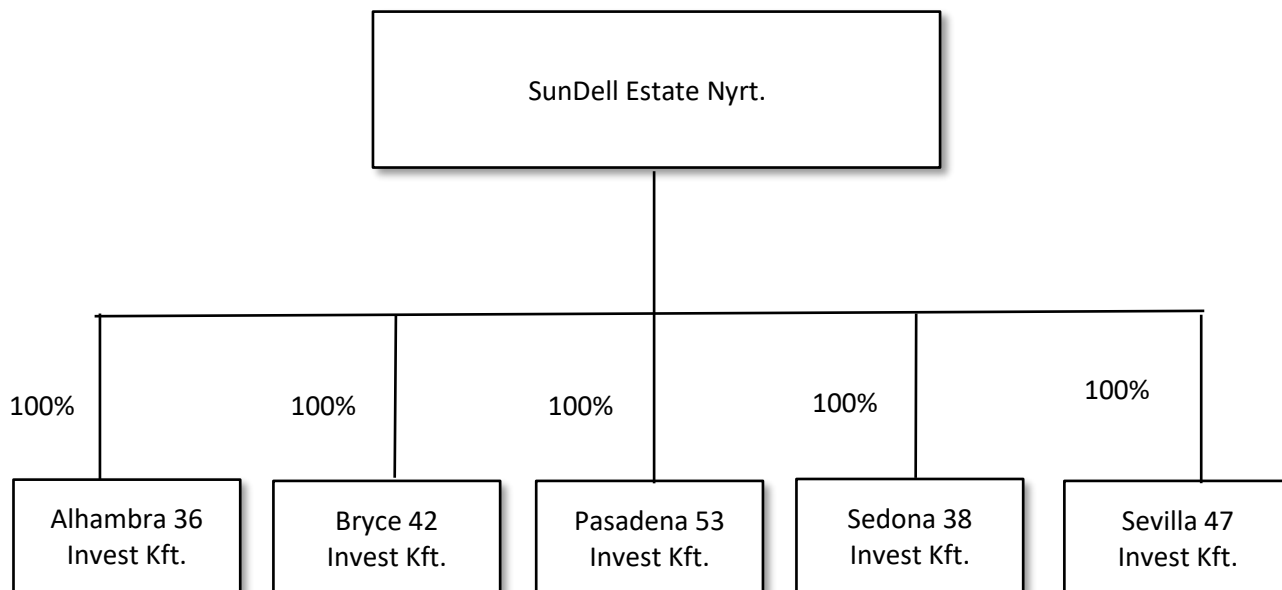
A Kibocsátóban jelenleg fennálló közkézhányad 25,15%.

3.2.3. A Kibocsátó jelentős leányvállalatainak rövid bemutatása:

A Kibocsátó az alábbi társaságokban rendelkezik közvetlen tulajdonosi részesedéssel:

A Kibocsátó leányvállalatai				
Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	Közvetett és Közvetlen részesedés	A Kibocsátó 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 %

3.2.4. Szervezeti ábra



3.3. Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások rövid bemutatása

3.3.1. Szabadalmak, licenciák

A Kibocsátó és a leányvállalatai jelenleg nem rendelkeznek szabadalmakkal, valamint licenciákkal, továbbá nem végeznek olyan tevékenységet, amelyek szabadalmakat, illetve licenciákat eredményezhetnek.

3.3.2. Védjegyek

A Kibocsátó és a leányvállalatai nem rendelkeznek védjegyekkel.

3.4. Egyéb ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások

3.4.1. 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.

3.4.2. Pénzügyi szerződések

A Kibocsátó jogelődjei (F.Lloyd 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 Zrt. 9 millió Euró kölcsönben részesült magánszemély hitelezőtől a Paskal Garden B épületének finanszírozásához. E hitelek a Kibocsátó, illetve jogelődjei még a szerződések szerinti lejárat előtt, jelen Információs Összeállítás keltéig maradéktalanul törlesztette a hitelezők felé.

A Kibocsátónak a jelen Információs Összeállítás lezárásának napján két, még törlesztés alatt álló kölcsöne van a MagNet Bank Zrt. felé, összesen 2.700.000.000 Forint nagyságrendben. A vonatkozó szerződések 2016. év és 2019. év között jöttek létre. A Kibocsátónak a hitelszerződések alapján 2020.október 1. napjáig 500.000.000 Forint, 2024. február 1. napjáig pedig további 2.200.000.000 Forint tőketörlesztési kötelezettsége van, jellemzően havi BUBOR +3,5-4,0%-os kamatlábbal, mely kötelezettségek teljesítésének határideje a COVID-19 világjárványra tekintettel hatályba lépett és a Kibocsátó által igénybe vett törlesztési moratóriumra tekintettel időarányosan meghosszabbodott.⁴ A kölcsönök a Paskal Rose és Paskal Garden beruházások részfinanszírozásához nyújtanak fedezetet. A Kibocsátó élve a COVID-19 járvány okán bevezetett hiteltörlesztési moratórium lehetőségével, „befagyasztotta” ezen hiteleit és ezek tőke- és kamattörlesztése a moratóriumot követően folytatódik csak. A moratórium alatt meg nem fizetett kamat összege később megfizetendő, a moratórium lejártát követően. A Kibocsátó elképzelhetőnek tartja azonban, hogy később ezen álláspontját felülvizsgálja és a moratóriumot önkéntesen felfüggeszti.

A Kibocsátó továbbá egy bankgaranciát is hatályban tart, 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).

3.5. Alkalmazottak

3.5.1. Létszám

A Kibocsátó a 2019. naptári évben nem foglalkoztatott alkalmazottat.

4. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA

4.1. 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.

⁴ A magyar kormány hiteltörlesztési moratóriumot hirdetett a vállalatok számára is 2020. december 31. napjáig, amelynek értelmében a társaságok hitelei „befagyasztásra” kerülhetnek és a moratóriumot követően folytatódik csak a tőke- és kamattörlesztés. A moratórium alatt meg nem fizetett kamat összege később megfizetendő, a moratórium lejártát követően. A moratórium automatikusan alkalmazandó, ugyanakkor mód van alkalmazásának önkéntes alapon történő felfüggesztésére (a Kibocsátó döntése szerint). A Kibocsátó élni kíván a moratórium adta lehetőséggel, így fennálló hitelei törlesztési ideje megnő, illetve a moratórium ideje alatt felhalmozott kamattal nő tőketartozása a finanszírozó bank felé. Azonban a Kibocsátó elképzelhetőnek tartja, hogy később ezen álláspontját felülvizsgálja és felfüggeszti a moratóriumot önkéntesen.

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

4.2.1. 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.

4.2.2. 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.

4.2.3. 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.

4.2.4. 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.

4.2.5. A Kibocsátó projektjei

A Kibocsátó kettő építési beruházást már megvalósított, ezek műszaki átadása, illetve a lakások értékesítése megtörtént ezen projektekből tárolók és üzlethelyiségeket birtokol még Kibocsátó; két beruházása pedig jelenleg még folyamatban van. Az építési beruházásokat az alábbi táblázat foglalja össze:

Projekt neve	Építtető (Jogelőd)	Lokáció	Könyv szerinti érték (2020.06.30.)	Készültségi szint 2020.06.30.
Paskal Garden	F.Lloyd Zrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János utca (37373/22. hrsz.)	13.316 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 50% felett

Paskal Rose	GreenVillage Zrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. - Szugló u. (31373/18 és 31373/20. hrsz.).	7.848 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 90% felett
Nerium Park	Nerium Park Zrt.	Budapest, XIII. kerület, Petneházy u. (26276/1. hrsz.)	197 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Levendula Lakópark	GreenVillage Zrt.	Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u. (30005/9. hrsz.)	30 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%

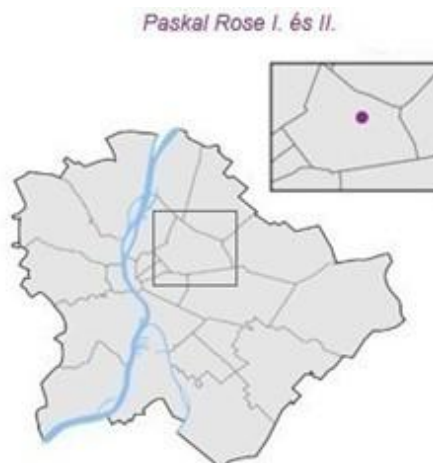
4.2.5.1 Paskal Garden



1. sz. ábra: Paskal Garden elhelyezkedése

A Kibocsátó jogelődje, a F.Lloyd Zrt. által megindított, folyamatban lévő beruházása, a Paskal Garden a Budapest XIV. kerületében található Bartl János utcában helyezkedik el. 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. június 30-ig a Kibocsátó összesen 329 lakásra kötött adásvételi szerződést. Az épületek átadásának tervezett időpontja 2020. utolsó negyedév és 2022. második negyedév közé esnek. 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.

4.2.5.2 Paskal Rose



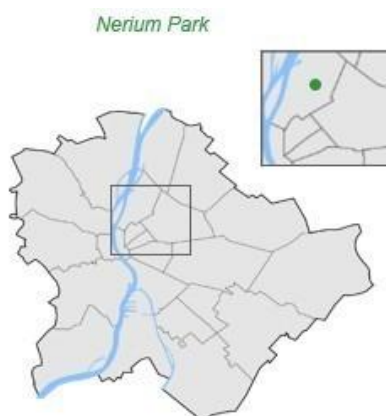
2. sz. ábra: Paskal Rose elhelyezkedése

A GreenVillage Kft. célja a Paskal Rose elnevezésű lakóparkban társasház felépítése volt két épületcsoportban.

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 lakópark jelenleg építés alatt áll, Budapest XIV. kerületében, a Bartl János utca 3, valamint 5-7., továbbá a Sugló utca 125/E és /G számok alatt található, a Paskál Fürdő és a Rákos patak közelében. Az ingatlan a tervek szerint 152 lakásból, 14 kereskedelmi egységből, 33 tárolóból, valamint 2 teremgarázból fog állni. A lakások értékesítése folyamatos, a Kibocsátó 2020. június 30. napjáig összesen 128 lakásra kötött adásvételi szerződést. Az épület átadásának tervezett időpontja 2020. negyedik negyedév és 2021. első negyedév közé esnek.

4.2.5.3 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. A lakóépület 186 lakásból, 5 üzletből, 46 tárolóból és 2 teremgarázból áll. Az épület szinte teljes egészében értékesítésre került kivéve egy darab 110 m²-es lakás és 2 üzlethelység

kivételével, tehát 185 lakás már eladásra került. Az elkészült épület 2020 januárban megkapta a jogerős használatbavételi engedélyt, a lakások több mint 95%-a már átadásra került a vevőknek.

4.2.5.4 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 álló megmaradt tárolók és garázs beállók értékesítése pedig folyamatban van.

4.2.5.5 Egyéb ingatlanok

A 31373/18 hrsz. alatti ingatlan (tervezett Paskal Rose II beruházás) jelenleg beépítetlen ingatlan, a Kibocsátó tulajdonában áll. A Kibocsátó középtávú tervei között szerepel e telken is építési beruházást megvalósítani, amelyre tekintettel már jogerős építési engedéllyel is rendelkezik, és amelynek megkezdése legkorábban 2020. év utolsó negyedében várható.

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

4.3.1. A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása

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

4.3.1.1 Lakóingatlan vásárlási piac

A 2019-es év adatai alapján megállapítható a lakáspiac lassulása, ugyanakkor az árak továbbra is növekvő tendenciát mutattak a COVID-19 járvány megjelenéséig. A piac alakulását számos új tényező befolyásolja, elsősorban az alkalmazandó ÁFA-kulcs növekedése, illetve a COVID-19 járvány, amelynek vége és pontos hatása még nem prognosztizálható, azonban a lakóingatlanok keresletére kedvezőtlenül hat.

4.3.1.1.1 Mérséklődő lakáspiaci forgalom

2019-ben hat év után először csökkent a lakáspiaci tranzakciók száma. A 2018. évi 164 ezerrel szemben a 2019. évből eddig 151 ezer tranzakció adatainak feldolgozása történt meg. A csökkenés mértéke ennek alapján 8,0%-ra becsülhető, azonban a következő hónapok során még a Központi Statisztikai Hivatal további adatok beérkezésére számít, így ennek a mutatónak a végleges értéke várhatóan kisebb lesz. A teljes lakáspiaci forgalom visszaesése a használtlakás-eladások alakulásának tudható be, ezek száma 8,7%-kal csökkent, miközben 5,0%-kal több új lakást adtak el az év során. 2019 I. negyedévében a használt lakások értékesítési adatainak visszaesését még ellensúlyozta az újlakás-piac bővülése, az ezt követő negyedévek összesített lakáspiaci forgalma azonban rendre elmaradt (10-12%-kal) a megelőző év azonos időszaki adatától.

2020 I. negyedévében az eddig feldolgozott adásvételek száma nem érte el az előző év azonos időszakának háromnegyedét. Ez az információ az adatok elmúlt hónapokban tapasztalt lassuló beérkezése miatt egyelőre nem alkalmas a forgalom alakulásának reális megítélésére.

A 2019. évi lakáseladások száma a községekben kissé emelkedett (2,6%), a nagyobb városok felé haladva viszont egyre fokozódó mértékben esett vissza: a kisebb városokban 6, a megyeszékhelyeken 12, Budapesten 19%-kal. Elsősorban ez utóbbi esetben lehet még érdemi korrekcióra számítani az ezután beérkező adatok ismeretében. A széttartó területi folyamatok hátterében több, a lakáspiacot érintő intézkedés hatása is kimutatható. A nagyvárosok lakáspiaci forgalmának visszaesésében szerepet játszott a Magyar Állampapír Plusz megjelenése

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	150,7	141,1	9,5	12,1
2020. I. negyedév (előzetes)	17,5	17,1	0,5	2,7

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

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal

4.3.1.1.2 Éves szinten tovább nőttek a lakásárak

A használt lakások éves, tiszta árindexe 2019 eddig feldolgozott adatai alapján a 2015. évi bázis 167%-át éri el. A 2018-hoz viszonyított 15%-os növekedés elsősorban az első negyedévben bekövetkezett gyors áremelkedésnek tudható be. Az új lakások árszintje elérte a 2015. évi bázis 166%-át. Az új lakások éves szinten 11%-os áremelkedése 2019-ben kissé elmaradt a megelőző évekéétől.

Az elmúlt évek lakáspiaci áremelkedésében a megfelelő kínálat hiánya is szerepet játszott. Az ingatlanok iránti megnövekedett keresletre az újlakás-kínálat nem volt képes megfelelő

mértékben és időben reagálni. A lakásállomány megújulása 2019-ben, amikor az MNB várakozásai szerint tetőzhetnek az új átadások, hozzávetőlegesen 0,4 százalékot tett ki, ami mind historikusan (azaz a 2008-2009-es válság előtti adatokkal összevetve), mind régiós összehasonlításban nagyon alacsonynak számít.

A fentiekén túlmenően a lakáspiaci áremelkedést befolyásolta, hogy 2020. év januártól már 5 % helyett ismét a normál 27 % ÁFA-kulcs vonatkozott erre a tevékenységre. Az új lakás építését tervezők emiatt elvileg jelentős drágulásra számíthattak, mivel az építetők jellemzően az ÁFA-növekedés költségét nem vállalták teljes mértékben magukra, a projektek jövedelmezőségét ugyanolyan szinten kívánták tartani.

A kialakult COVID-19 járványhelyzet azonban felülírhatja ezen piaci várakozást, mivel a kereslet csökkenés akár olyan mértékű is lehet, hogy az építetők a lakások árát kénytelenek lesznek a 2019. évi árszinten vagy az alatt tartani, ha a járvány okozta világválság súlyosbodik.

További befolyásoló tényező, hogy bizonyos területeken, az úgynevezett - jogszabályban egyelőre még meg nem határozott - rozsdáövezetben értékesített vagy bérbeadott lakások ÁFÁ-ja viszont kormányzati sajtóhírek szerint 5%-ra csökkenhet.⁵ A piacot továbbá jelentősen befolyásolhatja az általános 5%-os lakásáfa visszavezetésére vonatkozóan időközben megjelent törvényjavaslat, amely alapján 2022-ig újra 5% lesz az ÁFA az új építésű lakásokra.⁶

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. I-III. negyedév (előzetes)	97,0	109,5	106,2	89,1	115,4	102,8
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 (előzetes)	99,6	165,6	165,0	80,7	167,0	134,7

6. sz. ábra: Az éves árváltozás alakulása és tényezői
 Forrás: Központi Statisztikai Hivatal

⁵ A vonatkozó kormányzati bejelentésre 2020. április 16. napján került sor Gulyás Gergely, miniszterelnökséget vezető miniszter részéről. A kormányzati bejelentésben foglaltakkal összhangban jogszabály egyelőre még nem lépett hatályba.

Források:

<https://www.kormany.hu/hu/miniszterelnokseg/video/kormanyinfo-2020-04-16> (13:30 perc)

<https://www.portfolio.hu/ingatlan/20200416/gulyas-gergely-5-szazalek-lesz-a-lakasafa-a-rozsdaovezetekben-epulo-uj-lakasok-eseten-426410>

⁶ <https://www.parlament.hu/irom41/13477/13477.pdf>

4.3.1.2 Lakóingatlan bérbeadási piac

A Kibocsátó értékelése alapján (piaci trendek és KSH adatok figyelembe vételével) a fővárosi lakóingatlan bérbeadási piac utóbbi évekbeli két fő jellemzője, hogy a Budapest belvárosában található ingatlanok 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.

	Lakásvásárló	Medián nettó havi bér (2019, ezer Ft)	Megvásárolni kívánt lakás alapterülete (m2)	Medián négyzetméterár (2019-ben, ezer Ft)	A lakás ára (millió Ft)	Hány évnyi jövedelembe kerül a medián lakás? (lakásár/jövedelem mutató)
Teljes népesség	Vidéki átlagkeresettel rendelkező	206	75	226	17,0	6,9
	Budapesti belső kerületekben átlagkeresettel rendelkező	302	75	631	47,3	13,0
	Budapesti külső kerületekben átlagkeresettel rendelkező	302	75	456	34,2	9,4
Fiatalok	Vidéki fiatal első lakásvásárló (20-30 év közötti)	159	60	226	13,6	7,1
	Budapesti fiatal első lakásvásárló a belső kerületekben (20-30 év közötti)	204	60	631	37,8	15,4
	Budapesti fiatal első lakásvásárló a külső kerületekben (20-30 év közötti)	204	60	456	27,3	11,2

7. sz. ábra: Lakásár / jövedelem mutató budapesti és vidéki, valamint fiatal és átlagos lakásvásárló eset

Forrás: Magyar Nemzeti Bank

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

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

4.3.3. A Kibocsátó versenyhelyzete

4.3.3.1 Versenytársak

A Kibocsátó 881 lakással 2,2 %-os piaci részesedést képvisel a 2015. év és 2019. év IV. negyedéve közötti időszak összesített értékesített, illetve értékesítés alatt álló újlakás-állományában.

A Kibocsátó számos nagyobb versenytárral rendelkezik az ingatlanfejlesztésben, a piac legnagyobb szereplőinek részesedését az alábbi táblázat szemlélteti.

Lakásfejlesztő csoport neve	Értékesített és értékesítés alatt álló lakások száma 2015. év vége óta	Piaci részesedés
Cordia	4.624	11,7 %
Metrodom	3.208	8,1 %
Biggeorge Property	2.076	5,2 %
Siskin	1.227	3,1 %
OTP Ingatlan	889	2,2 %
Kibocsátó	881	2,2 %

Forrás: ELTINGA lakásriport adatbázis

A 2015. év és 2019. év IV. negyedéve közötti összesített budapesti piacnak az ELTINGA adatai szerint 36 %-át teszi ki a XIII. és XIV. kerület, amely a Kibocsátó fejlesztéseinek területe. Így a Kibocsátó 881 lakásának ezen a piacon a részesedése 6,1 %-os.

A Kibocsátó piaci részesedése az elmúlt év adatai alapján emelkedést mutatott. A 2019. év decemberében is értékesítés alatt álló 4 lakásosnál nagyobb budapesti lakásprojektekhez viszonyítva Budapesten 3 %-os, a XIII. és XIV. kerületen belül pedig 8 %-os piaci részesedésre tett szert.

4.3.3.2 Kibocsátó versenyhelyzetét befolyásoló tényezők

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

4.3.3.2.1 Lokáció

A Kibocsátó saját megítélése szerint projektjei előnyös lokációban valósulnak meg. A Paskál Fürdő és a Rákospatak 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).

4.3.3.2.2 Stabil alvállalkozói kör

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

4.4. 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 munkákat ellátó DakotaÉpítő Kft., akik maguk is kiemelt figyelmet

fordítanak arra, hogy alvállalkozóik megbízhatóan működjenek együtt velük a Kibocsátó projektjeinek megvalósításában.

4.4.1. 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 mindenkor 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.

4.4.2. DakotaÉpítő Kft.

Az ingatlanfejlesztési gyakorlatnak megfelelően egy adott ingatlanfejlesztési projekttel jellemzően egy vállalkozást bíznak 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 DakotaÉpítő Kft.-nek közvetve 83%-os tulajdonosa a GODP Nyrt., mely közvetve és közvetlenül Kibocsátónak is 37,5%-os tulajdonosa.

4.5. A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása

4.5.1. A kibocsátó általános üzleti stratégiája

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 öt SZIP vállalkozásán keresztül kíván megvalósítani.

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

5.1. Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása

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 árbevételt.

5.2. Árbevétel

A Kibocsátó értékesítésének nettó árbevétele 2019-ben 7.673.327 ezer Forint volt.

5.3. Működési ráfordítások

A Kibocsátó anyagjellegű ráfordításainak összege 2019-ben 16.435.894 ezer Forint, személyi jellegű ráfordításainak összege 2.574 ezer Forint, míg egyéb ráfordításainak összege 17.886 ezer Forint.

5.4. Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA

A Kibocsátó 2019. évi üzleti tevékenységének az eredménye 2.062.386 ezer Forint volt.

5.5. Pénzügyi eredmény

A Kibocsátó 2019. évi pénzügyi eredménye -82.786 ezer Forint volt.

5.6. Adózott eredmény

A Kibocsátó 2019. évi adózott eredménye 1.979.557 ezer Forint volt.

5.7. Befektetett eszközök

A Kibocsátó 2019. december 31. napján hatályos befektetett eszközeinek értéke 2.746.459 ezer Forint volt.

5.8. Forgóeszközök

A Kibocsátó 2019. december 31. napján hatályos forgó eszközeinek értéke 22.531.344 ezer Forint volt.

5.9. Források

A Kibocsátó 2019. december 31. napján hatályos forrásainak értéke 25.973.449 ezer Forint volt.

5.10. Cash Flow

A Kibocsátó 2019. évi cash flow kimutatását a Kibocsátó 3. számú mellékletként csatolt 2019. évi éves beszámolójához kapcsolódó kiegészítő melléklet 13. oldala tartalmazza.

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

A Kibocsátó folyamatban lévő projektjei a jelen Információs Összeállítás 4.2.5 pontjában kerülnek bemutatásra.

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

A Kibocsátó 2019. december 31-én 9 828 748 ezer Forint saját tőkével rendelkezett.

A Kibocsátó 2019. december 31. napján hatályos hiteleit az alábbi táblázat tartalmazza:

Hitel mértéke	Hitel lejárat	Hitel célja	Hitel fajtája	Hitel státusza 2020.10.06-án
2 200 000 ezer Forint	2024.02.01.	Paskal Garden A épület beruházás finanszírozás	hosszú lejáratú projekthitel	Fennálló
500 000 ezer Forint	2023.06.01.	Paskal Rose beruházás finanszírozás	hosszú lejáratú projekt hitel	Visszafizetve
500 000 ezer Forint	2020.10.01.	Paskal Garden telek hitel	hosszú lejáratú projekthitel	Fennálló
2 974 680 ezer Forint	-	Paskal Garden B és C épület beruházás finanszírozás	tagi kölcsön	Visszafizetve

6. TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK

6.1. Tulajdonosok

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

25 %-ban a GOPD Nyrt. (Igazgatóságának elnöke: Piukovics Gábor, képviselő módja önálló; 5 %-ot meghaladó részvénytulajdonosok: Piukovics András, Piukovics Domonkos, Piukovics Gábor, Piukovics István és Uzsoki András)

17,1 %-ban a Filatina Kft. (Filatina Kft. közvetlen tulajdonosa 100%-ban a Primula Kincs Kft., melynek közvetlen tulajdonosa 100%-ban Dr. Vikor Áron Dávid)

12,5 %-ban a Copa Carpa Kft. (Copa Carpa Kft. közvetlen tulajdonosa 50%-ban a Gaudetti ingatlan Kft. és 50%-ban az Oregon 21 Ingatlan Kft., mely társaságok közvetlen tulajdonosa 100%-ban a GOPD Nyrt.; igazgatóságának elnöke: Piukovics Gábor, képviselő módja önálló; 5 %-ot meghaladó részvénytulajdonosok: Piukovics András, Piukovics Domonkos, Piukovics Gábor, Piukovics István és Uzsoki András)

12,5 %-ban a Green-Rose Kft. (Green-Rose Kft. közvetlen tulajdonosa Filep Anita 9,091%-ban és 90,909%-ban a Primula Kincs Kft., melynek közvetlen tulajdonosa 100%-ban Dr. Vikor Áron Dávid)

7,75 %-ban a Primula Kincs Kft. (Primula Kincs Kft. közvetlen tulajdonosa 100 %-ban Dr. Vikor Áron Dávid)

Dr. Vikor Áron Dávid, mint a legnagyobb tényleges tulajdonos közvetett részesesedése 36,21%,

Piukovics András, Piukovics Domonkos, Piukovics Gábor és Piukovics István egyenként 7,48% közvetett részesedéssel rendelkeznek.

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

A Kibocsátóban jelenleg fennálló közkézhányad 25,15%.

6.2. Igazgatóság

6.2.1. 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.

6.2.2. Dr. Vikor Áron Dávid, igazgatósági tag

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

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

6.2.3. 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, kockázatitőkealap-kezelőnél, 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.

6.3. Felügyelőbizottsági tagok

6.3.1. Uzsoki András

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.

6.3.2. Megyesné Knipper Krisztina

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.

6.3.3. Latkóczy Laura Hedvig

Latkóczy Laura Hedvig több évtizedes tapasztalattal rendelkezik pénzügyi, marketing és értékesítési tapasztalattal rendelkezik. Diplomáját a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerezte 1999-ben. 2006-ban marketing szakirányú MBA-t szerzett a CEU Graduate School of Business, Budapest és a Weatherhead Business School, Cleveland, USA képzésében.

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

7. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A legutolsó pénzügyi évre vonatkozó, auditált pénzügyi beszámolót (az üzleti jelentéssel és egyéb mellékletekkel együtt), továbbá a könyvvizsgálói jelentést a jelen Információs Összeállítás 3. számú melléklete tartalmazza.

8. 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 az adott társaság vagy a SunDell Estate Nyrt. pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére várhatóan jelentős hatást gyakorolna.

9. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A Kibocsátó a jelen Információs Összeállítás készültét megelőző két évben nem kötött a szokásos üzletmeneten kívüli lényeges szerződést, kivéve a 3.4.2 pontban részletezett hitelszerződéseket.

10. INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL

10.1. A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása

A Kibocsátó 10 milliárd forint összegű, senior fedezetlen kötvénykibocsátást tervez és a befolyó forrásból a teljes fennálló, nagyságrendileg 2,6 milliárd forint mértékű banki hitelállományát kívánja refinanszírozni. A 10 éves fix kamatozású értékpapír amortizációs ütemterve szerint a visszafizetés három tranche-ban valósul meg a következők szerint: 30% a 2025. évben, 30% 2027. évben illetőleg 40% 2030. évben (lejáratkor). A kibocsátásból befolyó tőkét a Kibocsátó banki hitelek törlesztésére (2,6 milliárd forint) valamint új fejlesztési projektek finanszírozására (7,4 milliárd forint) kívánja felhasználni.

10.2. 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.

11. EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK

11.1. Rating

A Scope Ratings GmbH hitelminősítő 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 a hitelminősítő honlapján (<https://www.scooperatings.com>), angol nyelven az alábbi linken:

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

A Scope Rating GmbH szerepel az Európai Értékpapír-piaci Hatóság („ESMA”) által, a hitelminősítőkről vezetett nyilvánartartásban.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal az NKP Tájékoztató II/10/f pontjában foglaltak szerint arra, hogy a kibocsátás révén bevont forrást a kibocsátáshoz szükséges, hitelminősítést készítő hitelminősítő rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően, az abban meghatározott célokra használja fel, a hitelminősítői riportban 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@mnbb.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 Tájékoztató II/10/ h pontja szerint arra, hogy a hitelminősítéshez szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő

időben a hitelminősítő rendelkezésére bocsájt 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 rating riportokkal együtt a honlapján közzé tehesse.

12. ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK

12.1. Kibocsátó megnevezése

SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

12.2. Forgalmazó

MKB Bank Nyrt.

12.3. Kötvény elnevezése

SunDell 2030/A Kötvény

12.4. Kötvény rövid elnevezése

SunDell

12.5. 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.

12.6. Forgalomba hozatal típusa

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

12.7. Kötvény megjelenési formája

Dematerializált kötvény

12.8. Kötvény típusa

Névre szóló kötvény

12.9. Kibocsátáshoz szükséges felhatalmazás

A Kibocsátó közgyűlésének 2020. augusztus 14. napján hozott 4/2020.(08.14.) sz. számú határozata.

12.10. Kibocsátás célja

A Kibocsátó 10 milliárd forint összegű, szenior fedezetlen kötvénykibocsátást tervez és a befolyó forrásból a teljes fennálló, nagyságrendileg 2,6 milliárd forint mértékű banki hitelállományát kívánja refinanszírozni. A 10 éves fix kamatozású értékpapír amortizációs ütemterve szerint a visszafizetés három tranche-ban valósul meg a következők szerint: 30% a 2025. évben, 30% 2027. évben illetőleg 40% 2030. évben (lejáratkor). A kibocsátásból befolyó tőkét a Kibocsátó banki hitelek törlesztésére (2,6 milliárd forint) valamint új fejlesztési projektek finanszírozására (7,4 milliárd forint) kívánja felhasználni.

12.11. A kibocsátás teljes összege

A Kibocsátás tervezett összege 10.000.000.000 Ft, azaz tízmilliárd forint, amely túljegyzés elfogadása esetén legfeljebb 11.000.000.000 Ft, azaz tizenegymilliárd Ft.

12.12. Kötvény névértéke, címlete

A Kötvények névértéke 50.000.000 Ft, azaz ötvenmillió forint.

12.13. Kötvények darabszáma

A Kibocsátás során a kibocsátandó Kötvények darabszáma 200 darab, azaz kettőszáz darab, illetve túljegyzés elfogadása esetén legfeljebb 220 darab, azaz kettőszázhusz darab.

12.14. Kötvény pénzneme

Forint

12.15. Kötvény értékpapírkódja

ISIN: HU0000360078

12.16. Kötvények futamideje

10 év: 2020. november 12. - 2030. november 12.

12.17. Lejárat Napja

2030. november 12.

12.18. Aukció napja

2020. november 10.

12.19. Forgalomba hozatal napja

2020. november 10.

12.20. Elszámolási nap (Értéknap)

2020. november 12.

12.21. Kötvényhez kapcsolódó jogok ismertetése

A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése szerint a Kötvényben a Kibocsátó arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzösszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a pénzösszeget 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.

12.22. 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.

12.23. Kötvények átruházására vonatkozó esetleges korlátozás

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

12.24. 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 lejáratára 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.

12.25. Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt

Nem alkalmazandó.

12.26. Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt

Nem alkalmazandó.

12.27. 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.

12.28. Törlesztés

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

2025. november 12.:	a Névérték 30%-a, azaz
15.000.000 Ft	
2027. november 12.:	a Névérték 30%-a, azaz
15.000.000 Ft	
2030. november 12. (Lejárat Napja):	a Névérték 40%-a, azaz
20.000.000 Ft	

12.29. 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.

12.30. Fizető Ügynök

MKB Bank Nyrt.

12.31. 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.

12.32. Kötvények kamatozása

A Kötvények fix kamatozásúak.

12.33. 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.

12.34. 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.

12.35. 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).

12.36. Kamatbázis Megállapítási Napok

Minden év november 12. napja. Az egy évre eső Kamatbázis Megállapítási Napok száma egy.

12.37. Kamatfizetési Napok

A Lejárat Napjáig minden év november 12. napja és a Lejárat Napja, azaz:

2021. november 12.
2022. november 12.
2023. november 12.
2024. november 12.
2025. november 12.
2026. november 12.
2027. november 12.
2028. november 12.
2029. november 12.
2030. november 12. (Lejárat Napja).

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

12.38. 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

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

12.39. Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek

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

2025. november 12.:	a Névérték 30%-a, azaz
15.000.000 Ft	
2027. november 12.:	a Névérték 30%-a, azaz
15.000.000 Ft	
2030. november 12. (Lejárat Napja):	a Névérték 40%-a, azaz
20.000.000 Ft	

12.40. 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 és fix kamatösszegben fizetendők 1 darab Kötvényre vonatkozóan:

2021. november 12.:	3,25%	1.625.000 Ft
2022. november 12.:	3,25%	1.625.000 Ft
2023. november 12.:	3,25%	1.625.000 Ft
2024. november 12.:	3,25%	1.625.000 Ft
2025. november 12.:	3,25%	1.625.000 Ft
2026. november 12.:	3,25%	1.137.500 Ft

2027. november 12.:	3,25%	1.137.500 Ft
2028. november 12.:	3,25%	650.000 Ft
2029. november 12.:	3,25%	650.000 Ft
2030. november 12. (Lejárat Napja):	3,25%	650.000 Ft

12.41. 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.

12.42. 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.

12.43. A Kibocsátó egyéb kötelezettségvállalásai

12.43.1. 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.

12.43.2. 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, 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 12.46.1 bekezdésében foglalt értesítési szabályok szerint teljesíti.

12.43.3. 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.

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

A Kibocsátó közgyűlésének 2020. augusztus 14. napján hozott 4/2020. (08.14.) sz. számú határozata.

12.45. 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 (várhatóan az XBond piacra), és az értékpapírt a Kibocsátó Lejárat Napjáig forgalomban tartja.

12.46. Egyéb feltételek

12.46.1. 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 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).

12.46.2. 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.

12.46.3. Hitelminősítési besorolás

Jelen Információs Összeállítás aláírásának időpontjában a Kibocsátó nem biztosított, nem alárendelt kötvénykötelezettségei tekintetében a Scope Ratings GmbH mint hitelminősítő B-besorolást tart fenn (2020. október 30.). 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 kibocsátott Kötvényekre vonatkozóan. A hitelminősítés semmiképpen nem tekintendő a Kötvényekre vonatkozó vételi, eladási vagy tartási ajánlatnak. A hitelminősítés a hitelminősítő által bármikor módosítható és visszavonható.

12.46.4. 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.

12.46.5. 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 a 12.46.1 pont szerinti eljárás szerint haladéktalanul értesíti.

12.46.6. 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.

12.46.7. 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.

12.46.8. Alkalmazandó jog

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

12.47. Kötelezettségvállalások és azok megsértése

12.47.1. 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 vagy B- kategóriába 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 B- 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 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.

12.47.2. 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.

13. FORGALOMBA HOZATAL

13.1. 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.

13.2. Aukció kezdő időpontja

2020. november 10., 10:00

13.3. Ajánlattételi szakasz

2020. november 10., 10:00-11:00

13.4. Ajánlatgyűjtési időszak

2020. november 10., 10:00-10:45

13.5. Ügyletkötési szakasz

2020. november 10., 11:00-14:00

13.6. 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.

13.7. Forgalomba hozatalra és Kötvényekre alkalmazandó jog

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

13.8. 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. **Amundi Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhely: 1011 Budapest, Fő utca 14. 3. em.; adószáma: 11893176-1-41);
3. **Concorde Értékpapír Zrt.** (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 7. em.; adószáma: 12281248-2-43);
4. **EQUILOR Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.; adószáma: 23838442-2-41);
5. **MagNet Magyar Közösségi Bank Zrt.**
(székhelye: 1062 Budapest, Andrássy út 98.; adószáma: 14413591-4-44);
6. **MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhelye: 1027 Budapest, Kapás utca 6-12. .; adószáma: 13396709-2-41);
7. **MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 31., Cg. 01-10-041712);
8. **MKB Bank Nyrt.**
(székhelye: 1056 Budapest, Váci u. 38.; adószáma: 10011922-4-44);

9. **MKB-Pannónia Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhelye: 1056 Budapest, Váci utca 38.; adószáma: 23452941-2-41);
10. **MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhelye: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.; adószáma: 10241662-4-44);
11. **OTP Bank Nyrt.**
(székhelye: 1051 Budapest, Nádor u.16; adószáma: 10537914-4-44);
12. **Accorde Alapkezelő Zrt.** (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.; adószáma: 25307586-2-43); valamint
13. **Aranykor Önkéntes Nyugdíjpénztár** (székhelye: 1051 Budapest, József Nádor tér 5-6.; adószáma: 18069493-1-41).

13.9. Az aukció helye

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

13.10. Az aukció típusa

Nem nyilvános ajánlati könyves aukció, többáras Ügyletkötési Algoritmus.

13.11. 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.

13.12. 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.

13.13. Túljegyzés

A Kibocsátó saját döntése alapján túljegyzést elfogadhat, azzal, hogy maximum 1.000.000.000 Ft, azaz egymilliárd forint értékű túljegyzés lehetséges.

13.14. Aluljegyzés

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

13.15. 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.

13.16. Aukciós vásárlási ajánlat legalacsonyabb összege

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

13.17. Aukciós vásárlási ajánlat legmagasabb összege

Egy ajánlattevő legfeljebb 100 darab, azaz száz darab 50.000.000 Forint, azaz ötvenmillió forint Névértékű Kötvényre tehet ajánlatot.

13.18. 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.

13.19. Pénzügyi teljesítés szabályai

Az aukciós ügyletek elszámolására T+2 napon, azaz 2020. november 12-én a KELER által a VIBER ügyféltétel zárásáig DVP keretében kerül sor.

13.20. 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) az MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság 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 2020. november 10-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 2020. november 10-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 perct 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 1. 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 Árlépésköz 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).

13.21. 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 2020. november 10-én 14:00 óráig a BÉT-en.

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

13.22. 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.

13.23. 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. értéknapp meghatározásával előíranyozza az aukció keretében elfogadott kötvény darabszám kibocsátását. A kibocsátói utasítás értelmében a kötvénykibocsátás a Forgalmazó értékpapírszámlájára történik 2020. november 12. napján, a Kötvények elszámolásának biztosítása érdekében.

Az aukciós ügyletek elszámolása DVP elven történik a T+2. napon, azaz 2020. november 12-én 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 2020. november 12-én 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 2020. november 12-én 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 2020. november 12. napján kerül sor.

14. ÉRDEKELTEK TÁJÉKOZTATÁSÁNAK MÓDJA

Jelen Információs Összeállítást a Kibocsátó az általa kiválasztott, a 13.8 pontban felsorolt Minősített Befektetőknek a Kötvények forgalomba hozatalát megelőző hetedik napon, elektronikus úton megküldi.

15. FELELŐS SZEMÉLYEK - FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

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, adatszoportosítások, 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 tény, 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 képviselői a Kibocsátó képviseletében kijelentik, 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, 2020. november 3.



SunDell Estate

Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Piukovics András

Igazgatóság elnöke



SunDell Estate

Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Michaletzky Márton

Igazgatósági tag

1. 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 2030/A Kötvény elnevezésű¹, fix, évi 3,25%-os kamatozású, éves kamatfizetésű, amortizálódó, névre szóló, forintban denominált Kötvény (ISIN: HU0000360078)

Kibocsátás feltételei: A 2020. november 3-i keltezésű Információs Összeállításban leírtak szerint.

BEFEKTETŐ ADATAI

Neve: _____

Székhelye: _____

Besorolása (a megfelelő bejelölendő):

☐ 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:

_____ forint, azaz _____

_____ forint névértékű Kötvény _____ %, azaz _____

_____ százalék

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

¹ Rövid elnevezés: SunDell

Alulírott kijelentem, hogy ismerem a SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2020. november 3-i 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 _____ forint, azaz _____

_____ forint, ami

_____ az Információs Összeállításban foglaltaknak megfelelően kerül teljesítésre (legkésőbb 2020. november 12-i 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 aláírónként

_____ Cégekivonat (30 napnál nem régebbi)

Jelen ajánlatomat és nyilatkozatomat a 2020. november 3-i 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): _____

2. 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: 100 000 000 Forint
- az Okiratot aláírók adatai:
 - első aláíró neve: Piukovics András
 - képviseleti jog alapja (beosztás): Igazgatóság elnöke
 - második aláíró neve: Michaletzky Márton
 - képviseleti jog alapja (beosztás): Igazgatósági tag

2. A sorozatrészletre vonatkozó adatok:

- Sorozatrészlet kibocsátásáról szóló döntés időpontja: 2020. augusztus 14.
- A sorozatrészlet kibocsátásáról szóló döntés jellege: közgyűlési határozat
- A sorozatrészlet száma: 1
- A sorozatrészlet névérték darabszáma: 200 db
- A sorozatrészlet össznévértéke: 10.000.000.000 Forint
- A sorozatrészlethez kapcsolódó értéknap: 2020. november 12.
- Az eddigi kibocsátások összesen névérték darabszáma: 0 db

3. A teljes kötvénysorozatra vonatkozó adatok:

- Sorozat elnevezése: SunDell 2030/A Kötvény
- Sorozat betűjele és kódja: SunDell
- ISIN-azonosító: HU0000360078
- Sorozat típusa: névre szóló
- Névérték és devizanem: 50.000.000 Forint
- Sorozat összesen névérték darabszáma: 200 db
- Sorozat össznévértéke: 10.000.000.000 Forint
- Kibocsátás helye: Magyarország
- A forgalomba hozatal helye: Magyarország
- A forgalomba hozatal módja: Nyilvános
- Az első kibocsátás időpontja: 2020. november 12.
- Az első kibocsátás értéknapja (keletkeztetés napja): 2020. november 12.
- Futamidő: 10 év (2020. november 12. - 2030. november 12.)
- Lejárat Napja: 2030. november 12.
- Kamatozás módja: Fix
- Kamatláb mértéke: 3,25%
- Kamatfizetési időpontok:
 - 2021. november 12.
 - 2022. november 12.

2023. november 12.
2024. november 12.
2025. november 12.
2026. november 12.
2027. november 12.
2028. november 12.
2029. november 12.
2030. november 12. (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:

2021. november 12.:	3,25%	1.625.000 Ft
2022. november 12.:	3,25%	1.625.000 Ft
2023. november 12.:	3,25%	1.625.000 Ft
2024. november 12.:	3,25%	1.625.000 Ft
2025. november 12.:	3,25%	1.625.000 Ft
2026. november 12.:	3,25%	1.137.500 Ft
2027. november 12.:	3,25%	1.137.500 Ft
2028. november 12.:	3,25%	650.000 Ft
2029. november 12.:	3,25%	650.000 Ft
2030. november 12. (Lejárat Napja):	3,25%	650.000 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:

2025. november 12.:	a Névérték 30%-a, azaz 15.000.000 Ft
2027. november 12.:	a Névérték 30%-a, azaz 15.000.000 Ft

2030. november 12. (Lejárat Napja):

a Névérték 40%-a, azaz 20.000.000 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 vagy B- kategóriába 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 B- 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 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.

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 Kibocsátó a befolyó forrásból a teljes fennálló, nagyságrendileg 2,6 milliárd forint mértékű banki hitelállományát kívánja refinanszírozni. A 10 éves fix kamatozású értékpapír amortizációs ütemterve szerint a visszafizetés három tranche-ban valósul meg a következők szerint: 30% a 2025. évben, 30% 2027. évben illetőleg 40% 2030. évben (lejáratkor). A kibocsátásból befolyó tőkét a Kibocsátó banki hitelek törlesztésére (2,6 milliárd forint) valamint új fejlesztési projektek finanszírozására (7,4 milliárd forint) kívánja felhasználni.

Jelen Okirat nem minősül értékpapírnak.

Az Okirat kiállításának helye: Budapest

Az Okirat kiállításának napja: 2020. november 10.

SunDell Estate
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Piukovics András
Igazgatóság elnöke

SunDell Estate
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Michaletzky Márton
Igazgatósági tag

3. számú melléklet: Kibocsátó 2019. üzleti évre vonatkozó beszámolója, kiegészítő melléklettel és könyvvizsgálói jelentéssel

SunDell Estate Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(Nyilvántartási szám: 01-10-140036, Adószám: 26560621-2-42)

2019. január 01. - 2019. december 31.

időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró

Összevont (konszolidált) éves beszámoló

Készült: 2020. november 02. (16:46:18)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. február 17.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 16:46:18) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

Közzétevő cég adatai:

SunDell Estate Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Nyilvántartási szám: 01-10-140036

Adószám: 26560621-2-42

KSH szám: 26560621-6810-114-01

Székhely: Magyarország, 1066 Budapest Dessewffy utca 18-20. fszt. emelet

Első létesítő okirat kelte: 2018. augusztus 28.

A vonatkozó időszak: 2019. január 01. - 2019. december 31.

A beadvány a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján került összeállításra.

Benyújtás oka: Általános üzleti évet záró

Beszámoló típusa: Összevont (konszolidált) éves beszámoló

Könyvvezetés módja: kettős könyvvitelt vezető

A cég könyvvizsgálatra kötelezett-e: Igen

Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Beadvány részei

- mérleg (Sztv. szerinti, "A" változat; szövege: magyar)
- eredménykimutatás (Összköltség eljárással; szövege: magyar)
- kiegészítő melléklet (szövege: magyar)
- adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozat (határozat száma: 4/2020.(02.17); szövege: magyar)
- független könyvvizsgálói jelentés (Hitelesítő záradék (minősítés nélküli könyvvizsgálói vélemény).; szövege: magyar)

Könyvelő

KHALEESI Kontroll Könyvelő Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvánt. szám: 01-09-890376

Adószám: 14132762-2-42

Székhely: Magyarország, 1062 Budapest Aradi utca 63. III. emelet 1. ajtó

Németh-Urbán Alexandra

Regisztrációs száma: 200521

Könyvvizsgáló

Bácsi Ferencné

Regisztrációs száma: 002896

Beküldő

KHALEESI Kontroll Könyvelő Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvánt. szám: 01-09-890376

Adószám: 14132762-2-42

Székhely: Magyarország, 1062 Budapest Aradi utca 63. III. emelet 1. ajtó

Katona Klára

Nyilvánosságra hozatallal kapcsolatos egyéb információk

A vállalkozó, illetve az anyavállalat székhelyén minden érdekelt részére a beadvány megtekinthetősége biztosításra kerül, továbbá arról minden érdekelt teljes vagy részleges másolatot készíthet.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott nagyságot jelző mutatóérték

	Tárgyévi üzleti évben	Tárgyévet megelőző üzleti évben	Tárgyévet két évvel megelőző üzleti évben
Üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma	1	-	-

Készült: 2020. november 02. (16:46:18)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. február 17.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 16:46:18) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

Aláírásra önállóan jogosult:

Elfogadás időpontja: 2020. február 17.

A beszámoló a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően került összeállításra, továbbá az a gazdálkodó vagyonáról, annak összetételéről (eszközeiről és forrásairól), valamint pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, illetve tevékenysége eredményéről megbízható és valós összképet ad.

Piukovics András

Készült: 2020. november 02. (16:46:18)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. február 17.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 16:46:18) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Összevont (konszolidált) éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	Eszközök (aktívák)			
002.	A. Befektetett eszközök	0		2 746 459
003.	I. Immateriális javak	0		3
004.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
005.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
006.	3. Vagyoni értékű jogok			
007.	4. Szellemi termékek			3
008.	5. Üzleti vagy cégérték			
009.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
010.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
011.	II. Tárgyi eszközök	0		2 746 456
012.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
013.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
014.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			
015.	4. Tenyészállatok			
016.	5. Beruházások, felújítások			2 318 913
017.	6. Beruházásokra adott előlegek			427 543
018.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
019.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	0		0
020.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
021.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
022.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
023.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
024.	5. Egyéb tartós részesedés			
025.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
026.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
027.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
028.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
029.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
030.	11. Tőkekonszolidációs különbözet	0		0
031.	a. Leányvállalatokból			
032.	b. Társult vállalkozásokból			
033.	B. Forgóeszközök	0		22 531 344
034.	I. Készletek	0		17 595 924

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2020. november 02. (16:46:18)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. február 17.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 16:46:18) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Összevont (konszolidált) éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
035.	1. Anyagok			
036.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			12 127 393
037.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
038.	4. Késztermékek			1 271 127
039.	5. Áruk			4 197 404
040.	6. Készletekre adott előlegek			
041.	II. Követelések	0		272 224
042.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			105 964
043.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
044.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
045.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
046.	5. Váltókövetelések			
047.	6. Egyéb követelések			166 260
048.	7. Követelések értékelési különbözete			
049.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
050.	9. Konszolidációból adódó (számított) társasági adókövetelés			
051.	III. Értékpapírok	0		0
052.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
053.	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
054.	3. Egyéb részesedés			
055.	4. Saját részvények, saját üzletrészek			
056.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
057.	6. Értékpapírok értékelési különbözete			
058.	IV. Pénzeszközök	0		4 663 196
059.	1. Pénztár, csekkek			91
060.	2. Bankbetétek			4 663 105
061.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0		695 646
062.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása			105
063.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			695 541
064.	3. Halasztott ráfordítások			
065.	Eszközök (aktívák) összesen	0		25 973 449
066.	Források (passzívák)			
067.	D. Saját tőke	0		9 828 748
068.	I. Jegyzett tőke	0		100 000

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2020. november 02. (16:46:18)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. február 17.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 16:46:18) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Összevont (konszolidált) éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
069.	Ebből: – Visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
070.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0		0
071.	III. Tőketartalék	0		8 076 230
072.	IV. Eredménytartalék	0		-366 836
073.	V. Lekötött tartalék	0		39 797
074.	VI. Értékelési tartalék	0		0
075.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
076.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
077.	VII. Korrigált adózott eredmény	0		1 979 557
078.	VIII. Leányvállalati sajáttőke-változás	0		0
079.	IX. Konszolidáció miatti változások	0		0
080.	1. Adósságkonszolidálás különbözetéből			0
081.	2. Közbenső eredmény különbözetéből			0
082.	X. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	0		0
083.	E. Céltartalékok	0		11 743
084.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
085.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
086.	3. Egyéb céltartalék			11 743
087.	F. Kötelezettségek	0		15 783 653
088.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
089.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
090.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
091.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
092.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
093.	5. Tőkekonszolidációs különbözet leányvállalatokból			
094.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		2 400 000
095.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
096.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
097.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
098.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			2 400 000
099.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
100.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
101.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni			

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2020. november 02. (16:46:18)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. február 17.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 16:46:18) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Összevont (konszolidált) éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
	részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
102.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
103.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
104.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	0		13 383 653
105.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			2 981 680
106.	Ebből: — Az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
107.	2. Rövid lejáratú hitelek			800 000
108.	3. Vevőktől kapott előlegek			8 125 596
109.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)			31 346
110.	5. Váltótartozások			
111.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
112.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
113.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			51 391
114.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek			1 393 640
115.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
116.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
117.	12. Konszolidációból adódó (számított) társasági adókötelezettség			
118.	G. Passzív időbeli elhatárolások	0		349 305
119.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
120.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása			349 305
121.	3. Halasztott bevételek			
122.	Források (passzívák) összesen	0		25 973 449

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2020. november 02. (16:46:18)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. február 17.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 16:46:18) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Összevont (konszolidált) éves beszámoló
EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele			7 673 327
002.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele			
003.	I. Értékesítés nettó árbevétele	0		7 673 327
004.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása			9 430 096
005.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			1 415 388
006.	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0		10 845 484
007.	III. Egyéb bevételek	0		2
008.	Ebből: – Visszaírt értékvesztés			
009.	III/A. Adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt növelő - konszolidációs különbözet	0		0
010.	05. Anyagköltség			14 174 219
011.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke			1 583 009
012.	07. Egyéb szolgáltatások értéke			30 521
013.	08. Eladott áruk beszerzési értéke			648 145
014.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
015.	IV. Anyagjellegű ráfordítások	0		16 435 894
016.	10. Bérköltség			2 151
017.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések			
018.	12. Bérjárulékok			423
019.	V. Személyi jellegű ráfordítások	0		2 574
020.	VI. Értékcsökkenési leírás	0		73
021.	VII. Egyéb ráfordítások	0		17 886
022.	Ebből: – Értékvesztés			
023.	VII/A. Adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt csökkentő - konszolidációs különbözet	0		0
024.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	0		2 062 386
025.	13/a. Kapott osztalékok társult vállalkozástól			
026.	13/b. Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
027.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
028.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
029.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
030.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
031.	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			
032.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
033.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2020. november 02. (16:46:18)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. február 17.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 16:46:18) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Összevont (konszolidált) éves beszámoló
EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
034.	Ebből: – Értékelési különbözet			
035.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	0		0
036.	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
037.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
038.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
039.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
040.	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások			82 786
041.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
042.	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
043.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			
044.	Ebből: – Értékelési különbözet			
045.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0		82 786
046.	B. Pénzügyi műveletek eredménye	0		-82 786
047.	C. Adózás előtti eredmény	0		1 979 600
048.	X. Adófizetési kötelezettség	0		43
049.	X/A. Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet	0		0
050.	D. Adózott eredmény	0		1 979 557
051.	E. Leányvállalatok adózott eredményéből külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	0		0
052.	F. Korrigált adózott eredmény	0		1 979 557

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2020. november 02. (16:46:18)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. február 17.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 16:46:18) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

SunDell Estate Zrt.

**Konszolidált
Kiegészítő melléklet**

2019

Készült: Budapest, 2020. január 27.

Jogi körülmények

Anyavállalat neve: **SunDell Estate Zrt.**
Változás előtti név: Nerium Park Ingatlanfejlesztő Zrt.
Cégforma: Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Alapítás időpontja: 2019.01.01.
Alapítási mód: társasági formaváltás
Adószám: 26560621-2-42
Cégjegyzékszám: 01-10-140036
Bejegyezve: 2018.12.31.
Székhely: 1066 Bp.Dessewffy u.18-20. fszt.
Tevékenységi kör: 6810 saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Tulajdonosok: 2019.12.31-én

P.Wright Invest Zrt.	3.000.000 Ft	3,0%
Primula Kincs Kft.	12.500.000 Ft	12,5%
Filatina Kft.	22.000.000 Ft	22,0%
Alabama Invest Zrt.	22.000.000 Ft	22,0%
Green-Rose Kft.	12.500.000 Ft	12,5%
PGVT Partners Kft.	12.500.000 Ft	12,5%
Rizó Mihály	15.500.000 Ft	15,5%

Tulajdonosok: 2020.01.27-én

P.Wright Invest Zrt.	3.000.000 Ft	3,0%
Primula Kincs Kft.	12.500.000 Ft	12,5%
Filatina Kft.	22.000.000 Ft	22,0%
Alabama Invest Zrt.	22.000.000 Ft	22,0%
Green-Rose Kft.	12.500.000 Ft	12,5%
PGVT Partners Kft.	12.500.000 Ft	12,5%
Rizó Mihály	15.500.000 Ft	15,5%

Az anyavállalat szabályozott ingatlanbefektetési előtársaság (SZIE). A Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2019.01.31-i hatállyal a társaságot határozatában ingatlanbefektetési előtársaságnak minősítette és nyilvántartásba vette.

A beszámolót aláírja: Piukovics András SunDell Estate Zrt. vezérigazgatója
Cím: 1142. Budapest, Dorozsmai u. 203-209. A. ép. 2 lph. V/2.

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

Társaságunk leányvállalatának minősül az Alhambra 36 Invest Kft., Bryce 42 Invest Kft., Pasadena 53 Invest Kft., Sedona 38 Invest Kft., Sevilla 47 Invest Kft.

Leányvállalatai szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságnak minősülnek (SZIP). Ennek bejelentése a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz 2019.10.24-i hatállyal megtörtént.

A konszolidált beszámoló auditálásáért felelős: Bácsi Ferencné 1025. Bp. Zöldmáli u. 10/B
Regisztrációs száma: 002896

Anyavállalat alapítás óta történt változásai:

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 sorozat kerül helyette kibocsátásra.	

2019.12.16

Bejegyzés alatt

Cégnév, 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

Többségi irányítást biztosító befolyással rendelkező tagok

A társaság nem rendelkezik többségi irányítást biztosító befolyással rendelkező taggal.

Konszolidálásba bevont kapcsolt és leányvállalatok

Leányvállalat: Alhambra 36 Invest Kft.

Székhely:	1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20. fszt.
Alakulás időpontja:	2019. szeptember 27.
2019. december 31-én a jegyzett tőke:	205.000eFt

Tulajdonosi szerkezet:

Anyavállalati részesedés (közvetlen):	SunDell Estate Zrt.	100 %
Belföldi jogi személy részesedése		100 %
Belföldi magán személy részesedése		0 %

Cégjegyzék szám: 01-09-348128

Cégbírói bejegyzés dátuma: 2019. október 04.

Tevékenységi körei:

6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Anyavállalat által építendő Paskal Garden elnevezésű lakóparkban megvásárolt 36 ingatlant, melyeket az ingatlan felépítése után bérbeadási és üzemeltetési céllal tartja.

Leányvállalat: Bryce 42 Invest Kft.

Székhely: 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20. fszt.
Alakulás időpontja: 2019. szeptember 27.
2019. december 31-én a jegyzett tőke: 205.000eFt

Tulajdonosi szerkezet:

Anyavállalati részesedés (közvetlen):	SunDell Estate Zrt.	100 %
Belföldi jogi személy részesedése		100 %
Belföldi magán személy részesedése		0 %

Cégjegyzék szám: 01-09-348130
Cégbíróági bejegyzés dátuma: 2019. október 07.

Tevékenységi körei:

6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Anyavállalat által építendő Paskal Garden elnevezésű lakóparkban megvásárolt 42 ingatlant, melyeket az ingatlan felépítése után bérbeadási és üzemeltetési céllal tartja.

Leányvállalat: Pasadena 53 Invest Kft.

Székhely: 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20. fszt.
Alakulás időpontja: 2019. szeptember 27.
2019. december 31-én a jegyzett tőke: 205.000eFt

Anyavállalati részesedés (közvetlen)	SunDell Estate Zrt.	100 %
Belföldi jogi személy részesedése		100 %
Belföldi magán személy részesedése		0 %

Cégjegyzék szám: 01-09-348137
Cégbíróági bejegyzés dátuma: 2019. október 07.

Tevékenységi körei:

6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Anyavállalat által építendő Paskal Garden elnevezésű lakóparkban megvásárolt 53 ingatlant, melyeket az ingatlan felépítése után bérbeadási és üzemeltetési céllal tartja.

Leányvállalat: Sedona 38 Invest Kft.

Székhely: 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20. fszt.
Alakulás időpontja: 2019. szeptember 27.
2019. december 31-én a jegyzett tőke: 205.000eFt

Anyavállalati részesedés (közvetlen):	SunDell Invest Zrt.	100 %
Belföldi jogi személy részesedése		100 %
Belföldi magán személy részesedése		0 %

Cégjegyzék szám: 01-09-348139
Cégbíróági bejegyzés dátuma: 2019. október 07.

Tevékenységi körei:

6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Anyavállalat által építendő Paskal Garden elnevezésű lakóparkban megvásárolt 38 ingatlant, melyeket az ingatlan felépítése után bérbeadási és üzemeltetési céllal tartja.

Leányvállalat: Sevilla 47 Invest Kft.

Székhely:	1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20. fszt.
Alakulás időpontja:	2019. szeptember 27.
2019. december 31-én a jegyzett tőke:	205.000eFt

Anyavállalati részesedés (közvetlen):	SunDell Invest Zrt.	100 %
Belföldi jogi személy részesedése		100 %
Belföldi magán személy részesedése		0 %

Cégjegyzék szám:	01-09-348141
Cégbírósi bejegyzés dátuma:	2019. október 07.

Tevékenységi körei:

6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Anyavállalat által építendő Paskal Garden elnevezésű lakóparkban megvásárolt 47 ingatlant, melyeket az ingatlan felépítése után bérbeadási és üzemeltetési céllal tartja.

Lényeges számviteli módszerek összegzése:

Az anyavállalat és a leányvállalat beszámolója azonos elvek alapján összeállított számviteli politika és értékelési eljárások alapján készült.

Beszámolási mód:	konszolidált éves beszámoló
Beszámoló pénzneme:	magyar forint
Könyvvézés módja:	kettős könyvvitel
Eredmény kimutatás:	össz költség eljárás

A tárgyi eszközök a bekerülési érték és az elszámolt értékcsökkenés különbözetén kerülnek kimutatásra.

Értékcsökkenés megállapításának módja:	lineáris
Eszközcsoportonkénti leírási kulcsok:	Társasági adótörvény szerint A 100 eFt egyedi érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek és tárgyi eszközök használatbavételkor egy összegben elszámolásra kerülnek

Külföldi pénzeszközök:

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

Időbeli elhatárolások:

Nem realizált árfolyamveszteség elhatárolása

Adósságkonszolidáció: Az egységesítés során kiszűrésre kerültek az egymással szembeni követelések és kötelezettségek. Konszolidálásból adódó belső eredmény nem keletkezett, a tényleges társasági adó került beállításra.

A leányvállalatok tárgyi eszközei között kimutatott 8.978.400eFt beruházásra adott előleg az anyavállalattól megvásárolt ingatlanokra fizetett vételárelőlegek, így azok a konszolidáció során kiszűrésre kerültek.

A konszolidáció során a projektársaságok (leányvállalatok) felé értékesített ingatlanok bekerülési értéke, valamint a hozzá kapcsolódó telek és annak járulékos költségeinek értéke átsorolásra került a befejezetlen beruházások közé, ugyanis cégcsoporton belül a leányvállalatok a tárgyi eszközök között tartják majd nyilván az ingatlanokat. Mivel jelenleg még nem épült fel az ingatlan, nem került átadásra, ezért a befejezetlen beruházások alatt szerepel.

Tőkekonszolidáció: a leányvállalatok teljes körű bevonása is ennek megfelelően kiszűrések történtek.

SunDell Estate Zrt. tulajdoni részesedése a leányvállalatokban

Társaság neve	Tőkeemelés módja	Tőkeemelés összege
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
Összesen		9 025 000 000 Ft

Az anyavállalat befektetett pénzügyi eszközei között kimutatott 9.025.000eFt részesedés a leányvállalataiból származó törzstőke és tőketartalék befizetés, így azok a konszolidáció során kiszűrésre kerültek.

Ráfordítások és bevételek konszolidálása: Ráfordítások és bevételek kiszűrése nem történt, mivel a konszolidációs körbe bevont társaságok egymás közötti kapcsolatában nem volt teljesítés.

Az anyavállalat a számviteli törvény előírásai alapján konszolidált beszámoló készítésére nem kötelezett.

Az anyavállalat 2018. évben nem készített, 2019. évben a tulajdonosok döntése alapján készít konszolidált beszámolót.

I. Konszolidált mérleg:

Társaság tárgyi eszköze / eFt /

Megnevezés	2018	2019
Beruházások, felújítások	0	2 318 913
Beruházásra adott előlegek	0	427 543
Tárgyi eszközök összesen	0	2 746 456

Társaság készletei / eFt /

Megnevezés	2018	2019
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	12 127 393
Késztermékek	0	1 271 127
Áruk	0	4 197 404
Készletek összesen	0	17 595 924

A befejezetlen termelés az átalakulás-beolvadás során átvett Paskal Garden és Paskal Rose és Levendula Lakópark, valamint Társaság által építtetett 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 és Paskal Garden Lakópark még építés alatt áll.

Társaság követelése / eFt /

Megnevezés	2018	2019
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	0	105 964
Társasági adó és iparűzési adó többlet	0	59 980
Kaució	0	825
Adott előleg	0	72 310
Ügyvédi letét	0	2 390
Követelés szállítóval szemben	0	6 482
Rendezendő tételek	0	24 273
Követelés összesen	0	272 224

Társaság pénzeszköze / eFt /

Megnevezés	2018	2019
Pénztár	0	91
Bankbetétek	0	4 663 105
Pénzeszközök összesen	0	4 663 196

Aktív időbeli elhatárolások / eFt /

Megnevezés	2018	2019
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	105
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	695 541
Aktív időbeli elhatárolások összesen	0	695 646

Saját tőke /e Ft/

Megnevezés	2018	2019
Saját tőke	0	9 828 748
Jegyzett tőke	0	100 000
ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0
Tőketartalék	0	8 076 230
Eredménytartalék	0	-366 836
Lekötött tartalék	0	39 797
Értékelési tartalék	0	0
Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0
Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0
Korrigált adózott eredmény	0	1 979 557
Leányvállalati saját tőke változása	0	0
Társultként kezelt vállalkozások részesedésértékelésének változása	0	0
Konszolidáció miatti változások	0	0
Adósságkonszolidálás különbözetéből	0	0
Közbenső eredmény különbözetéből	0	0
Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	0	0

Céltartalékok /eFt/

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
Árfolyamvesztés időbeli elhatárolása alapján képzett céltartalék	0	11 743
Összesen	0	11 743

Társaság kötelezettségei / eFt /

Megnevezés	2018	2019
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0
- Tőkekonszolidációs különbözet leányvállalatokból	0	0
- Egyéb	0	0
- Kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
Hosszúlejáratú kötelezettségek–egyéb kötelezettség	0	2 400 000
Rövid lejáratú kötelezettségek	0	13 383 653
- Kötelezettség áruszállításból és szolgáltatásból	0	31 346
- Rövid lejáratú kölcsönök	0	2 981 680
- Rövid lejáratú hitelek	0	800 000
- Vevőktől kapott előlegek	0	8 125 596
- Kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
- Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	51 391
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	1 393 640
Kötelezettség összesen	0	15 783 653

Anyavállalat rövid lejáratú kötelezettségei között szereplő 8.550.857eFt a leányvállalattal szemben keletkezett ingatlanvásárlásra adott előleg, mely a konszolidáció során kiszűrésre került.

Passzív időbeli elhatárolások / eFt /

Megnevezés	2018	2019
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	0	349 305
Passzív időbeli elhatárolások összesen	0	349 305

Eredménykimutatás / eFt/

Megnevezés	2018	2019
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	7 673 327
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	9 430 096
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	1 415 388
Egyéb bevételek	0	2
Anyagjellegű ráfordítások	0	16 435 894
Személyi jellegű ráfordítások	0	2 574
Értécsökkenési leírás	0	73
Egyéb ráfordítások	0	17 886
Üzleti tevékenység eredménye	0	2 062 386
Pénzügyi műveletek eredménye	0	-82 786
Adózás előtti eredmény	0	1 979 600
Adófizetési kötelezettség	0	43
Adózott eredmény	0	1 979 557

Egyéb információk:

Személyi jellegű ráfordítások között a társaságok vezető tisztségviselőinek tiszteletdíjai és annak járulékai szerepelnek. 2019. évben a társaságokban a vezető tisztségviselők száma 1-1 fő, munkavállalóik nincsenek.

Vagyoni helyzetet jellemző mutatók / eFt /

Eszközök összetétele

	2018.év		2019.év	
	Összeg	%	Összeg	%
Befektetett eszközök	0	0	2 746 459	10,57
Forgóeszközök	0	0	22 531 344	86,76
Aktív időbeli elhatárolások	0	0	695 646	2,67
Eszközök összesen	0	0	25 973 449	100,00

Tőkearányossági mutató

	2018.év	2019.év
Saját tőke	0	37,84%
----- Mérlegfőösszeg		
Jegyzett tőke	0	1,02%
----- Saját tőke		
Adózott eredmény	0	20,14%
----- Saját tőke		

Pénzügyi helyzetet jellemző mutató / eFt /**Likviditási mutató**

	2018.év	2019.év
Forgóeszközök	0	168,35%
----- Rövid lejáratú kötelezettségek		

Jövedelmezőségi mutatók**Eszközmegtérülés**

	2018.év	2019.év
Adózott eredmény	0	7,62%
----- Mérlegfőösszeg		

Tőkemegtérülés

	2018.év	2019.év
Adózott eredmény	0	1 979,56%
----- Jegyzett tőke		

Budapest, 2020. január 27.

Piukovics András
vezérigazgató

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A SunDell Estate Zártkörűen Működő Részvénytársaság tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztem a **SunDell Estate Zártkörűen Működő Részvénytársaság és leányvállalatainak** („a Csoport”) 2019. évi konszolidált éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 25 973 449 E Ft, az adózott eredmény 1 979 557 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt konszolidált éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Csoport 2019. 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 vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „*A könyvvizsgáló konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége*” szakasza tartalmazza.

Független vagyok 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 „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a SunDell Estate Zártkörűen Működő Részvénytársaság és leányvállalatainak 2019. évi konszolidált éves üzleti jelentésével kapcsolatban. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az konszolidált éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

A konszolidált éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az konszolidált éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást

tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján az én felelősségem 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 konszolidált éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményem szerint a SunDell Estate Zártkörűen Működő Részvénytársaság és leányvállalatainak 2019. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a SunDell Estate Zártkörűen Működő Részvénytársaság és leányvállalatainak 2019. évi konszolidált éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az konszolidált éves beszámolóért

A vezetés felelős az konszolidált éves beszámolónak 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 konszolidált éves beszámoló elkészítése.

A konszolidált éves beszámoló 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 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 Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak 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 konszolidált éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem a konszolidált éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, konszolidált éves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált 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 SunDell Estate Zártkörűen Működő Részvénytársaság és leányvállalatainak vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet a konszolidált éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetéseim a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a SunDell Estate Zártkörűen Működő Részvénytársaság és vagy leányvállalatai nem tudják a vállalkozást folytatni.
- Értékelem a konszolidált éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy a konszolidált éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. január 27.

Bácsi Ferencné
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 002896