



SunDell Estate Nyrt.

Egyszerűsített ESG Jelentés **2024. december 31-én végződő évre**



SunDell Egyszerűsített ESG Jelentés 2024

Vezetői köszöntő	3
I. A Társaság bemutatása	4
i. A SunDell Csoport tevékenysége.....	4
ii. Projektek összefoglalása	5
iii. Szervezeti struktúra.....	6
iv. Tulajdonosi szerkezet 2024.12.31-én	7
II. A Társaság fenntarthatósági jövőképe	7
i. Fenntarthatóság a Társaság számára	7
ii. Zöld kötvény keretrendszer	7
iii. Lényegességi elemzés	10
III. Felelős társaságirányítás.....	10
i. Üzleti etika és értékek	10
ii. Adatvédelem	12
iii. Összeférhetetlenség, korrupcióellenesség	12
iv. Társadalmi felelősségvállalás	13
i. Munkavállalók	13
ii. Munkavállalói jólét	14
iii. Egyéb érintettek	14
iv. Javadalmazási politika	15
IV. Környezeti fenntarthatóság	15
i. Energiagazdálkodás	16
ii. Vízfelhasználás	16
iii. Hulladékgazdálkodás.....	17

Vezetői köszöntő

Tisztelt Olvasó!

Az elmúlt években az ESG – azaz a környezeti (Environmental), társadalmi (Social) és vállalatirányítási (Governance) szempontokat összefogó szemléletmód – a gazdasági élet egyik kulcsfogalmává vált.

Az ESG elterjedése egyértelmű jelzése annak a növekvő társadalmi és piaci elvárásnak, hogy a vállalatok a pénzügyi eredményességen túl a fenntarthatóságot is integrálják döntéseikbe – a napi működésüktől kezdve a hosszú távú fejlesztésekig.

A SunDell Estate Nyrt.-nél meggyőződésünk, hogy az ingatlanfejlesztés jövője a felelős gondolkodásban, az értékálló és környezettudatos projektekben rejlik. Ezért már a kezdetektől arra törekszünk, hogy működésünket az ESG alapelvei mentén alakítsuk – figyelembe véve a környezeti hatásokat, a közösségek érdekeit, valamint az átlátható és etikus irányítási normákat. A jelentés összeállításakor, figyelembe vettük a Global Reporting Initiative (GRI) standardok alkalmazását, így a Társaság a jövőben hamarabb képes lesz majd a GRI szerinti jelentés elkészítésére.

Köszönjük partnereinknek, hogy velünk együtt formálják egy élhetőbb, fenntarthatóbb jövő képét.



Budapest, 2025. szeptember 30.

Dr. Uzsoki Máté
Operatív vezető

I. A Társaság bemutatása

i. A SunDell Csoport tevékenysége

A Társaság (SunDell Estate Nyrt., székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.) fő tevékenysége építési beruházások megvalósítása, lakóépületek építtetése, értékesítése, valamint bérbeadása. A Csoport fő tevékenységét Magyarországon, leginkább Budapest közigazgatási határain belül végzi, elsősorban Budapest kertvárosias övezeteiben.

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

A Csoport jellemzően még az épületek műszaki átadása előtt értékesíti az épületekben kialakítandó lakásokat. A Csoport tevékenysége az alábbi piacokat érinti: lakóingatlan vásárlási piacot és a lakóingatlan, valamint iroda, hotel és garázs bérbeadási piacot. A Csoport teljesítményének meghatározó részét a lakóingatlan fejlesztések és értékesítések határozzák meg, azonban a bérbeadási portfólió is jelentős lett az elmúlt évek során: 2020. decembere óta a Csoport a Vörösmarty utca 77. alatt található Mystery Hotelt üzemeltetőnek adja bérbe. Emellett a Paskal Rose Lakóparkban 21 db lakást bérbe ad jellemzően magánszemélyeknek, továbbá a Paskal Garden Lakóparkban még eladatlan irodák, garázsok, tárolók közül néhányat bérbe ad.

A SunDell leányvállalatai 2024.12.31-én

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	Közvetett és Közvetlen részese	Anyavállalat (SunDell Estate Nyrt.) részesedése
Bryce 42 Invest Kft.	Ingatlanértékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Catanum Invest Kft.	Ingatlanértékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	Ingatlanértékesítés, - bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Dessewffy Investment Kft.	Ingatlan értékesítés, - bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Dob Estate Kft.	Ingatlanértékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Dorozsmai Ingatlan Kft.	Ingatlanértékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Filemon Invest Kft.	Ingatlanértékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Grado Estate Zrt.	Ingatlanértékesítés, - bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Gschwindt Estate Kft.	Ingatlanértékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
L.B. Vetus Architect Ingatlanforgalmazó Kft.	Ingatlanbérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Mystery Mansion Kft.	Ingatlanbérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Pasadena 53 Invest Kft.	Ingatlanértékesítés, - bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Ravenclaw 19 Zrt.	Ingatlanértékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Rivendell 21 Zrt.	Ingatlanértékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Sedona 38 Invest Kft.	Ingatlan fejlesztés	Magyarország	Közvetlen	100%

XPDON Invest Zrt.	Ingtatlanbérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Zsigárd Estate Kft.	Ingtatlanértékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%

Az ESG jelentés hatálya minden fent megnevezett leányvállalatra kiterjed. A Társaság 2024-es üzleti évre vonatkozó konszolidált Éves Jelentése szintén magába foglalta a megnevezett leányvállalatokat. A Társaságról további nyilvános információk, hivatalos közzétételek megtalálhatók a Társaság honlapján (<https://sundell.hu/for-investors>), valamint a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) Társaságra vonatkozó információs oldalán (bet.hu).

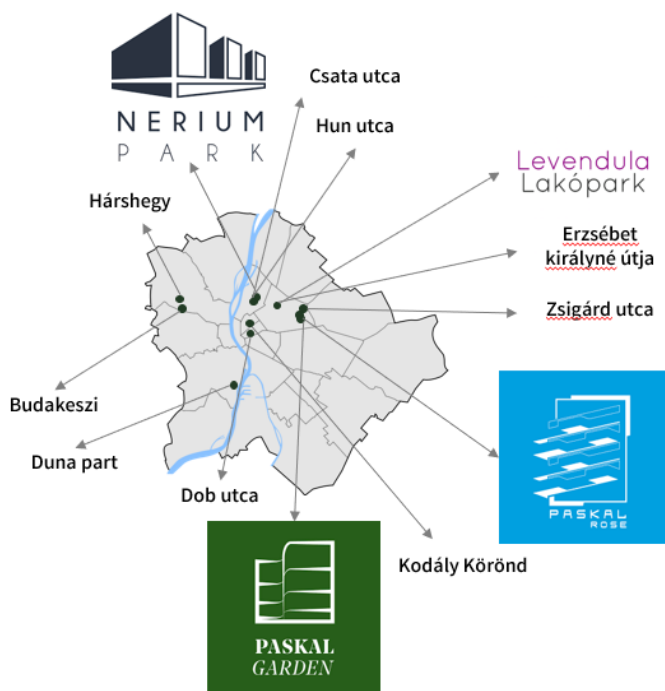
ii. Projektek összefoglalása

Projekt neve	Lokáció	Projekt építési ütemezése	Projekt állapot (2024.12.31.)	Lakások száma
Elkészült projektek				
Nerium Park	Budapest, XIII. kerület, Petneházy u.	2016-2019	Befejezett	186
Levendula Lakópark	Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u.	2015-2017	Befejezett	88
Paskal Rose I.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u.	2018-2021	Befejezett	152
Paskal Garden	Budapest, XIV. kerület, Bartl János utca	2018-2023	Befejezett	455
West5 Lakópark	Budapest, XIII. kerület Csata u. 3-7.	2019-2023	Befejezett	173
Hárshegy Resort	Budapest, II. Hárshegyi út	2019-2023	Befejezett	8
Kodály Körönd	Budapest, VI. Andrássy út 83-85.	2019-2023	Befejezett	15
Épülő projektek				
Paskal Rose II.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u.	2021-2025	Építés alatt	140
Hun utca	Budapest XIII. kerület, Hun u. 4/b	2023-2025	Építés alatt	161
Erzsébet királyné útja	Budapest, XIV. kerület Erzsébet királyné útja 108-110.	2022-2025	Építés alatt	203
Budakeszi út villa épület	Budapest, II. kerület Budakeszi út 65-67.		Építés alatt	
Tervezett projektek				
Duna part I.-II. ütem	Budapest, Házgyári út 20., Mezőkövesd út 22., Árasztó út		Építési engedély az egyik ütemre áll rendelkezésre. *	588
Budakeszi út fejlesztési telek	Budapest, II. kerület Budakeszi út 65-67.		Építési engedély még nem áll rendelkezésre.	24

Zsigárd utca	Budapest, Zsigárd utca 19.	Építési engedély még nem áll rendelkezésre.
Balatonföldvár	Balatonföldvár, belterület	Építési engedélyeztetés folyamatban
Dob utca	Budapest, VII. kerület Dob u. 50.	Építési engedély rendelkezésre áll

*2025.03.21-et követően már mindkettő ütemre rendelkezésre áll az építési engedély

Budapesti projektek térképen



iii. Szervezeti struktúra

A Társaság ügyvezető szerve a legalább 5 tagból álló igazgatóság.

Az Igazgatóság tagjai 2024.12.31-én:

- Uzsoki András (elnök)
- Piukovics Gábor
- Michaletzky Márton
- Kun Róbert
- MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. (képviselésében eljár: Hradszki László)

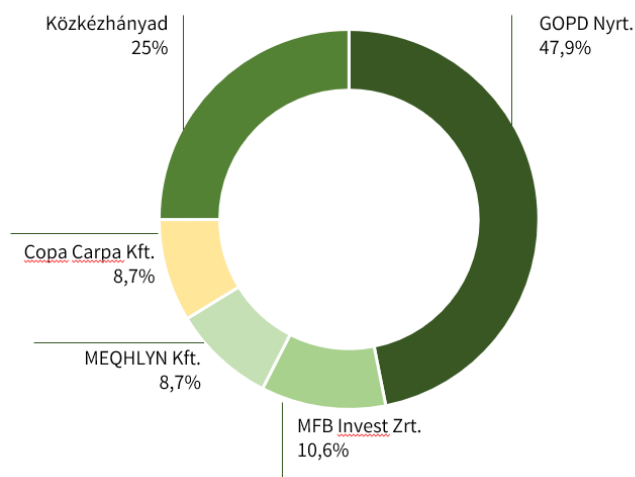
Operatív vezető: Dr. Uzsoki Máté

Az Igazgatóság mellett az Felügyelőbizottság és Auditbizottság működik. Tevékenységét a mindenkor hatályos jogszabályok, a Társaság Alapszabálya és a hatályos ügyrend alapján végzi.

iv. Tulajdonosi szerkezet 2024.12.31-én

A Társaságban 2024. december 31. napi állapot szerint négy részvényes haladja meg az 5%-os részesedést:

- GOPD Nyrt.
- MFB Invest Zrt.
- Copa Carpa Kft.
- MEQHLYN Kft.



II. A Társaság fenntarthatósági jövőképe

i. Fenntarthatóság a Társaság számára

A szabályozók és befektetők által támasztott követelményeknek való megfelelés, a transzparens vállalatirányítás végigkísérte a Sundell Estate működését, hiszen a Társaság már 5 éve jelen van a Budapesti Értéktőzsdén, és a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság (SZIT) státuszt is az elsők között szerezte meg Magyarországon.

A Társaság a múltban is kiemelt figyelmet fordított projektjei tervezése és kivitelezése során nemzetközi irányelvek alapján kitűzött energiahatékonysági célok megvalósítására. Ennek megfelelően a projektjei közül több megfelelt a 2021 őszén, az MNB kezdeményezésére indult Zöld Otthon Program energiahatékonysági elvárásainak, így a Társaság támogatni tudta a lakásvásárlókat a megfelelő banki konstrukció kialakításában. Emellett több projekt megfelel az ENSZ által meghatározott Zöld kötvény keretrendszer előírásainak, amely alapján a Sundell 2031/A zöld kötvény forrásait zöld projektek finanszírozására tudja fordítani a Társaság. Utóbbival összefüggésben a Sundell minden évben Allokációs és környezeti hatás jelentést tesz közzé.

ii. Zöld kötvény keretrendszer

A jogszabályi és ügyféligényekkel összhangban a Sundell 2021-től kiemelt figyelmet fordított arra, hogy környezettudatos és fenntartható lakóépületeket építsen, amelyek alacsony energia- és vízfelhasználásúak, valamint magas zöldfelülettel rendelkeznek. A Zöld kötvény keretrendszernek való megfelelés is jól mutatja, hogy a Társaság a múltban sem csupán kommunikációs szinten foglalkozott az ESG célok megvalósításával.

A Keretrendszeren belül felhasznált források során az épületek zöldtetőkkel voltak ellátva, amelyek növelik az összesített budapesti zöldterületet és mérséklik a városi hőszigetelést. Emellett az épületek garázsainak 15–20%-a elektromos járművek töltésére alkalmas töltőállomásokkal van felszerelve. Az összes épület

rendelkezik kerékpártárolóval is. A SunDell parkokat, szabadtéri sportlétesítményeket és kerékpárutakat is kialakít az épületei környezetében. A SunDell tisztában van azzal a kihívással, hogy egyszerre kell fenntartania az épületek magas minőségét, miközben csökkenti működésének környezeti hatását és klímálábnyomát. Mivel a SunDell új építésű ingatlanokat fejleszt, biztosított, hogy ezek az ingatlanok legalább elérik a magyar jogszabályokban előírt "BB" kategóriás energetikai tanúsítványt (EPC, Energy Performance Certificate), amely közel nulla energiafelhasználású épületnek (nZEB) minősül. Ezáltal a Társaság jelentős mértékben hozzájárul a magyar ingatlanállomány energiahatékonyságának javításához.

A SunDell Zöld kötvény keretrendszer követelményeinek megfelelően 2021-ben kijelölt 6 kulcsfontosságú célt az ENSZ 17 fenntarthatósági célja közül (SDG, Sustainable Development Goals):



A SunDell ingatlanfejlesztőként kiemelt szerepet játszik a fenntarthatósági célok elérésében, a fenti 6 terület hozzájárul a Tiszta közlekedés (9, 11, 12, 13), az Energiahatékonyság (7, 11, 13), a Zöld épületek (6, 7, 9, 11, 12, 13) és a Megújuló energia (7, 9, 11, 13) ENSZ által kitűzött célok eléréséhez.

A Zöld kötvény keretrendszeren belül a SunDell olyan projektekbe fektetett be, melyek rendelkeztek elismert fenntarthatósági minősítéssel (megfelelő BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) és LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) minősítéssel), valamint legalább 10%-kal meghaladták a magyar energetikai tanúsítvány BB kategóriájának minimális követelményeit, vagy pedig rendelkeztek a potenciállal ezen minősítések elérésére. Az érintett projekteket és eszközöket a Társaság Zöld Finanszírozási Bizottsága (Green Finance Committee) értékelte és választotta ki annak érdekében, hogy megfeleljenek a Keretrendszerben lefektetett követelményeknek. A Társaság Zöld Finanszírozási Bizottsága három főből áll. Amennyiben egy projekt vagy eszköz már nem felel meg a Keretrendszer követelményeinek, azt a Társaság eltávolítja a listáról, és a bevételeket más, jogosult projektekbe kell átirányítani.

A SunDell Estate Nyrt. meggyőződése, hogy a hosszú távú pénzügyi eredményesség szorosan összefügg a fenntartható és energiahatékony működéssel. Ennek érdekében a Társaság kiemelt célja, hogy az alaptevékenységhez kapcsolódóan olyan működési modellt alakítson ki, amely alacsony szén-dioxid-kibocsátású, környezettudatos, és pozitív hatással van mind a részvényesi értékre, mind az üzleti partnerekkel fennálló kapcsolatokra.

A Társaság elkötelezett amellett, hogy meglévő ingatlanportfóliója, valamint jövőbeni akvizíciói során az energiahatékonyság fokozását előtérbe helyezze, összhangban a nemzetközi ESG (Environmental, Social,



Governance) elvárásokkal. Ezért is vállalta a Budapesti Értéktőzsde ajánlása szerint, hogy jogszabályi kötelezettség nélkül is készít ESG jelentést, először a 2024-es üzleti évre vonatkozóan. A jelentéstétel évente, az üzleti évekre vonatkozó időtartamokban történik (januártól decemberig).

Zöld kötvény keretrendszer projektek

Projekt	Energhatékonyág (EPC)
Paskal Garden	AA



A Sundell a fenntarthatóságot több dimenzióban is szem előtt tartja a Paskal Garden fejlesztése során. A korszerű mennyezeti hűtő-fűtő hőszivattyús rendszernek és a kiváló minőségű termosztátoknak köszönhetően jelentős energia-megtakarítás érhető el. Az egyszerűen kezelhető automatizálási rendszer kényelmet és energiatakarékosságot biztosít, míg az energiatudatos épületgépészeti megoldások gazdaságos üzemeltetést tesznek lehetővé. A Paskal Garden Budapest XIV. kerületében található, amely a város egyik legzöldebb és legdinamikusabban fejlődő városrésze, emellett az egyik legnagyobb kerékpárút-hálózattal rendelkezik. A Paskal Garden kiváló tömegközlekedési kapcsolattal rendelkezik a belváros irányába.



Csata utca	AA
------------	----

A XIII. kerületi projektjével a Sundell elegáns, élhető otthonokat tervezett fiatalok és idősebbek számára egyaránt, akik zöld környezetet keresnek a városban. Az épület belső udvarát úgy alakították ki, hogy az a lehető legnagyobb és legtágasabb legyen, így egy élhető, növényekkel gazdagon beültetett kert jött létre, ahol a lakók kikapcsolódhatnak. A kerület népszerűségét annak köszönheti, hogy közel van a belvároshoz, és számos vállalati iroda is itt található, így a kerékpáros vagy gyalogos közlekedés is jó alternatívát jelent. Ezt a jó kerékpárút-hálózat is támogatja. A Csata utca emellett kiváló tömegközlekedési kapcsolattal rendelkezik a belváros irányába.



Paskal Rose II



AA

A Sundell a Paskal Rose II projekttel tovább fejleszti fenntarthatósági és energiatakarékos műszaki megoldásait: a fejlesztési terület több mint 65%-át zöldfelületként tervezték meg. Ezen felül tetőkertek is kialakításra kerülnek, amelyek természetközeli élményt nyújtanak az épületben található 141 lakás és 13 iroda tulajdonosainak. A Paskal Gardenhez hasonlóan a projekt Budapest XIV. kerületében található, amely a város egyik legzöldebb és legdinamikusabban fejlődő területe, és egyben az egyik legnagyobb kerékpárút-hálózattal is rendelkezik. Erre a trendre reagálva a Paskal Rose II több kerékpártárolóval lesz felszerelve, emellett kiváló tömegközlekedési kapcsolatot biztosít a belváros felé is.



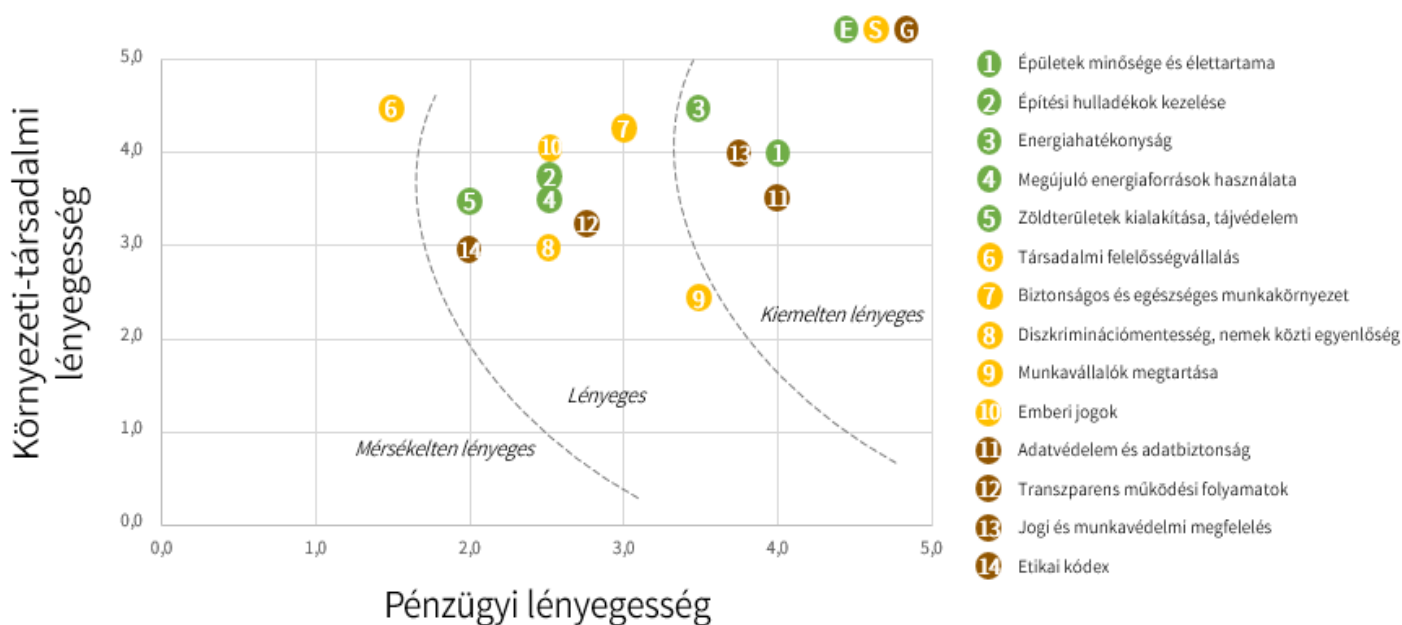


iii. Lényegességi elemzés

A Társaság a GRI standardnak megfelelően azonosította a tevékenysége szempontjából legkritikusabb témaköröket. A SunDell 2024-ben végezte el először lényegességi elemzését, mely alapjául szolgál az ESG szempontokból fontos témák azonosításához és ezek későbbi fejlesztéséhez, fenntartható javításához. A Társaság a lényegességi elemzést a menedzsment meglátásai és versenytársai ESG céljai alapján határozta meg.

Az elemzés során a SunDell 14 olyan területet azonosított, melyek ESG szempontból lényegesnek tekintendők, majd hatásuk alapján rangsorolásra kerültek a témakörök pénzügyi-fenntarthatósági szempontok szerint.

Lényegességi mátrix



III. Felelős társaságirányítás

A Társaság működési kereteit az alapszabály rögzíti, a közgyűlésének működésével, a könyvvizsgálati feladatok ellátásával és az igazgatóság működésével kapcsolatban.

i. Üzleti etika és értékek

A Társaság a jogszabályi megfelelésen túlmutatóan fogalmaz meg magának világos és egyértelmű elveket etikus üzleti működéséről. A Társaság jogszabályoknak és üzleti etikának megfelelő társaságirányítási rendszere egyszerre szolgálja az ügyfelek bizalmát és elégedettségét, a részvényesi érték növekedését, valamint a felelős

társadalmi magatartást. Az etikai szabályok és az etikus működés Társaságon belüli betartását az Etikai Bizottság felügyeli az Igazgatóság által elfogadott Etikai Kódexben meghatározott alapelvek és elvárt magatartásformák szerint. A Társaság mindemellett lehetőséget biztosít az Etikai Kódex megsértésének személyesen, telefonon vagy e-mailben történő bejelentésére és mindent megtesz azért, hogy a jogsértést bejelentő munkatársakat megvédje a diszkriminációval és tisztességtelen bánásmóddal szemben: tiltja a megtorló intézkedések vagy negatív hatású következmények alkalmazását bárki ellen, aki jóhiszeműen bejelenti az Etikai Kódex értékeinek, irányelveinek vélt vagy valós megsértését.

A Társaság fő etikai értékei

Vevőközpontúság	Eredményesség	Felelősség	Jogszabálykövetés	A kiválóság követése
Mások tisztelete	Együttműködés	Őszinteség	Biztonság	Tisztességesség

Vevőközpontúság:

Társaságunk missziója, hogy magas színvonalú, környezetbarát otthonokat építsen, a fenntartható fejlődést szem előtt tartva, és üzemeltessen a vevői megelégedésére. Ezért kiemelt figyelmet fordítunk a vevőkezelésre, vezetőink és munkavállalóink elsődleges feladata ennek maximális biztosítása.

Eredményesség:

Társaságunk célja, hogy olyan üzleti tevékenységeket folytasson, amivel évről évre növelni tudjuk vállalat csoportunk jövedelmezőségét, a részvényesi értéket.

Felelősség:

Az Társaság felelősséget vállal tevékenységéért és figyelembe veszi a külső és belső érintettek – munkatársak, üzleti partnerek, beszállítók, vevők, versenytársak, civil szervezetek és a helyi közösségek – igényeit és elvárásait. A fenntartható fejlődés elveit követve, gazdasági, társadalmi és környezetvédelmi szempontból tudatos és felelősségteljes módon cselekszünk. Minden munkavállaló személyesen is felelős a munkakörére és felelősségi szintjére vonatkozó jogi, szakmai és etikai szabályok betartásáért.

Jogszabálykövetés:

Az Társaság elkötelezett a jogszabályi keretek között zajló működés iránt. Betartjuk a törvényi előírásokat, szabályzatokat, különös tekintettel a tőzsdei szabályokra. Etikai normáink ugyanakkor túlmutatnak a kizárólagos jogszabályi megfelelésen és a helyes társaságirányításra vonatkozó normákat, legjobb gyakorlatokat és a közösségi elvárásokat is magukba foglalják.

A kiválóság követése:

Minden körülmények között a kiválóság és a szakértelem fejlesztésére törekszünk megbízható, magas minőségű termékek és szolgáltatások biztosításával. Elengedhetetlen, hogy ezek az értékek minden szinten beépüljenek az egyes szervezeteknél dolgozó és a velük együttműködő emberek magatartásába. Elköteleztünk vagyunk az iránt, hogy megállapodásainkat betartsuk és minden erőfeszítést megteszünk annak érdekében, hogy ígéreteinket és vállalt kötelezettségeinket, azok betűjét és szellemét tekintve is teljesítsük.

Mások tisztelete:

Tiszteletben tartjuk mindenki emberi méltóságához, önrendelkezéshez, magánélethez fűződő jogait és érdekeit. A tisztelet megadása és megkövetelése belső és partneri kapcsolataink alapja.

Együttműködés:

Fő tevékenységünk, a magas színvonalú lakások építése és üzemeltetése érdekében a különböző szakterületeket érintő többszintű és többirányú szakmai összefogás, a munkatársak és partnereink közötti együttműködés alapvető fontosságú. A belső együttműködés mellett külső érintettekkel, alvállalkozókkal, vevőinkkel,

befektetőinkkel, kormányzati és civil szervezetekkel is együttműködünk maximálisan beágyazódva a társadalom szövetébe és teljesítve ebből fakadó kötelezettségeinket.

Őszinteség:

Minden kommunikáció és tevékenység során őszinték vagyunk. Őszinteségünk egyik alappillére a tőzsdei jelenlétünknek, valljuk, hogy a transzparens, őszinte üzleti magatartás Társaságunk értéknövelésének egyik motorja. Meggyőződésünk, hogy a kölcsönös bizalom alapja az őszinteség, így a Társaság jó hírneve és vállalati etikája is ezen nyugszik.

Biztonság:

Elköteleztük magunkat az egészséges, biztonságos munkakörülmények megteremtése, természeti és épített környezetünk megóvása és ilyen teljesítményünk folyamatos fejlesztése iránt.

Tisztességeség:

Tisztességesen járunk el minden tevékenységünk során. Elköteleztük magunkat az egyéneket és üzleti partnereket megillető korrekt és egyenlő bánásmód és esélyegyenlőség, valamint a sokszínűséggel kapcsolatos tolerancia és elfogadás mellett. Kapcsolataink kölcsönös bizalomra és tiszteletre épülnek, tisztességesek vagyunk a vevőinkkel, partnereinkkel.

ii. Adatvédelem

A Társaság elkötelezett a munkavállalók személyes adatainak és információinak bizalmas kezelése mellett. Munkavállalóira vonatkozóan csak olyan adatokat szerez meg, kezel, tárol és dolgozz fel, amelyek elengedhetetlenek a Társaság biztonságos működéséhez, vagy amelyeket a jogszabályok megkövetelnek, illetve lehetővé teszik azok kezelését. A személyes adatokhoz csak az arra feljogosított munkatársak férhetnek hozzá, de csak a szükséges mértékben és a célhoz kötöttség elvének betartásával. Ha valakinek nincs ilyen jogosultsága, vagy a célhoz kötöttség elve nem érvényesül, nem áll jogában hozzáférni személyes adatokhoz.

A Társaság rendelkezik és elérhetővé tette honlapján az Adatvédelmi Tájékoztatót az adatkezeléseivel kapcsolatosan, továbbá rendelkezik Adatvédelmi Szabályzattal, amelyben tájékoztatást nyújt az adatkezelésekkel kapcsolatos szabályokról és a felek jogairól és kötelezettségeiről. A Társaság egyebekben a részére átadott vagy tudomására jutott személyes adatok kezelése tekintetében betartja a mindenkor hatályos adatvédelmi jogszabályokat, különösen a 2011. évi CXII. tv (Info tv.) valamint a 2016/679 EU rendelet (GDPR) vonatkozó rendelkezéseit.

A Társaság a jogszabályok által lehetővé tett keretek közt fenntartja magának a jogot arra, hogy a társasági tulajdonban lévő számítógépekhez, az azokon tárolt adatokhoz, információkhoz hozzáférjen.

Az Társaság üzleti partnereiről, vevőiről és szállítóiról csak jogszerűen szerez információt és ennek során csak közzétett, nyilvános forrásokat, közhiteles nyilvántartásokat használ.

A Társaság elvárja minden munkavállalótól és üzleti partnereitől, hogy ne éljenek vissza a munkavégzésük során kezelt, másokra vonatkozó személyes adatokkal, információkkal.

iii. Összeférhetetlenség, korrupcióellenesség

A Társaság semmilyen formában nem vesz részt politikai tevékenységben, nem alkot véleményt politikai kérdésekben, semmilyen politikai pártot, egyesületet és más szervezetet sem anyagiilag, sem szolgáltatások keretében, sem más módon nem támogat. Tevékenységét szigorúan a rá irányadó jogszabályi és szakmai szempontok alapján, a politikától függetlenül végzi.

A Társaság minden munkavállalója

- köteles betartani a Társaság összeférhetetlenségre vonatkozó belső szabályzatában foglaltakat;

- magánemberként se dolgozzon együtt, végezzen szolgáltatást senki számára, illetve ne vásároljon szolgáltatást attól, akivel munkakörével összefüggően is dolgozik;
- a munkáltatói jogkört gyakorló vezetőtől előzetes írásos engedélyt kell, hogy szerezzen minden olyan ügyféllel vagy szállítóval, illetve a Társaság tevékenységével összefüggő területen működő vállalkozással való kapcsolat kialakításához, amely esetén az összeférhetetlenség gyanúja felmerülhet;
- ha megtudja, hogy egy, a Ptk. szerinti hozzátartozója a Társaság tevékenysége révén üzleti kapcsolatban álló vállalkozásnál ügyfél, vagy valamely szállítónál dolgozik, vagy annak számára szolgáltatást végez, a vonatkozó belső szabályok betartásával azonnal értesítenie kell a munkáltatói jogkör gyakorlóját,
- nem vállalhat olyan munkakört, ahol lehetősége van bármely közeli hozzátartozóját alkalmazni, felügyelni, irányítani, munkaviszonyának feltételeit befolyásolni,
- ügyeljen arra, hogy befektetései miatt ne alakuljon ki olyan összeférhetetlenség, amely következtében a Társaság érdekében meghozandó döntéseinek objektivitása sérülne. Összeférhetetlenséghez vezethet, ha befektetésével szállítók vagy ügyfelek vagyonát gyarapítja. Az ilyen vállalkozásokba történő befektetés előtt, amelyek befolyásolhatják döntését, vagy akár csak ezt a látszatot keltik, kérje munkáltatói jogkör gyakorlójának írásbeli engedélyét.

A Társaság munkavállalóival szemben elvárás, hogy közigazgatási szervekkel és felügyeleti hatóságokkal történő kapcsolattartás során nem részesíthetnek jogosulatlan juttatásban, sem annak ígéretében állami vagy önkormányzati tisztviselőket vagy egyéb érintetteket, illetve nem ajánlhatnak fel, illetve fogadhatnak el pénzt vagy bármely más előnyt, sem ezek ígéretét üzletszerzés, illetve bármely más szerződéskötési jog elnyerésének érdekében. Szintén elvárás minden munkavállalóval szemben, hogy ne adjanak ki bennfentes információt a Társasághoz nem tartozó külsős személyeknek, kivéve, ha erre írásos felhatalmazásuk van, illetve minden esetben védjék meg a bennfentes információkat azok jogosulatlan nyilvánosságra kerülésétől.

iv. Társadalmi felelősségvállalás

A SunDell Csoport üzleti tevékenysége mellett növekvő figyelmet fordít a vállalati felelősségvállalásra, különböző, társadalmilag hasznos, szociális célzatú programok támogatásával. Az elmúlt évek során az Új Start Alapítvány Roma tehetség programját, az Igazgyöngy Alapítvány Gyermekszegénység programját, illetve a Bátor Tábor támogatja a Csoport, mind anyagilag, mind az alapítványok programjain személyes jelenléttel.

i. Munkavállalók

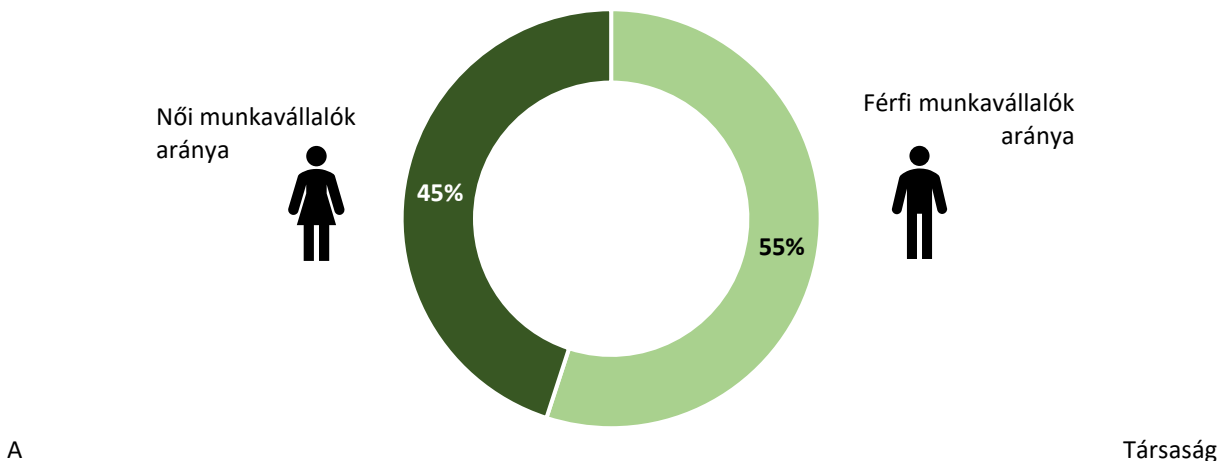
A Társaság működése során törekszik arra, hogy támogassa alkalmazottai fejlődését, szakmai és személyes szempontok szerint egyaránt. Ez a megközelítés támogatja, hogy a SunDell csoport rövid távú eredményessége mellett a munkavállalók hosszú távra elköteleződjenek.

A Társaság átlagos statisztikai állományi létszáma a tárgyidőszakban 22 fő volt (a megelőző évben 19 fő). A fluktuáció 2024-ben 18%-os értéket mutatott, melynek része volt egy Csoporton belüli átszervezés. Év végén a Társaság munkavállalóinak nagyságrendileg fele nő, fele férfi volt.

Témakör	Mutató (év végén)
Teljes munkaidős alkalmazottak létszáma	18
Részmunkaidős alkalmazottak létszáma	2
Határozatlan idejű szerződéssel rendelkező munkavállalók létszáma	20
Női munkavállalók létszáma	9

Női vezetők aránya*	11%
---------------------	-----

*A Társaság Igazgatóságát és Felügyelőbizottságát tekintetbe véve.



figyelmet fordít arra, hogy vezető döntéshozó testületeiben a nemek aránya kiegyensúlyozottabb legyen.

ii. Munkavállalói jólét

A Társaság fejlett egészségvédelmi és biztonsági rendszereket alkalmaz a teljesítményének folyamatos javítása érdekében. Az egészségvédelmi és biztonsági kockázatokat biztonságos munkakörülmények megteremtésével és az alkalmazott technológia fejlesztésével csökkenti és ezt megköveteli partnereitől is.

A Társaság elkötelezett amellett, hogy munkavállalói kölcsönös bizalmon, mások tiszteletén és méltóságának tiszteletben tartásán alapuló munkakörnyezetben dolgozhassanak. A Társaság következetesen tiltja a munkatársak, a szerződéses partnerek, egyéb érintettek elleni erőszakot, fenyegetést és zaklatást. Az Társaság tiszteletben tartja a magánéletet. Ugyanakkor a munkatársaktól elvárja, hogy munkaidőn kívül tanúsított magatartásuk, tevékenységük ne legyen ellentétes a Társaságnál fennálló munkaviszonyukból eredő kötelezettségeikkel.

A Társaság elkötelezett a hátrányos megkülönböztetés tiltása és megelőzése mellett, így hátrányos megkülönböztetés megelőzésének érdekében a Társaság munkavállalóival szembeni elvárás, hogy

- nem diszkriminálhatnak családi állapot, nem, életkor, etnikai származás, bőrszín, valamint faji, vallási és politikai meggyőződés, fogyatékoság, illetve szexuális orientáció alapján;
- döntéseiket csak érdemek, teljesítmény, végzettség és más, a munkával összefüggő tényezők alapján hozhatják meg;
- munkahelyi kapcsolataikat az együttműködés, a nyitottság, a bizalom, az egymás kölcsönös elismerésének és támogatásának elveire építsék;
- lépjenek fel határozottan a hátrányos megkülönböztetés minden formája ellen.

iii. Egyéb érintettek

Vevők

Üzleti kapcsolataink alapja a vevőinkkel kialakított tisztességes, őszinte és korrekt bánásmód. Vevőinknek minőségi, biztonságos és innovatív otthonokat kívánunk építeni, ahol hosszú éveken-évtizedeken keresztül élvezhetik az otthon melegét, ezért munkavállalóitól elvárjuk, hogy:

- legyenek érzékenyek a vevőink szükségleteire,
- a szóbeli és írásos kommunikáció során törekedjenek a korrekt magatartási normák betartására,
- termékeinkről és szolgáltatásainkról a megfelelő időben nyújtsanak a valóságnak megfelelő, elégséges, pontos és érthető információkat,
- a vevőinkkel kapcsolatos információkat kezeljék bizalmasan,
- kommunikációs eszközökön ne használjanak sem szövegükkel, sem képi elemekkel, sem összehatásukban a vevőink megtévesztésére alkalmas módszereket.

Részvényesek

Arra törekszünk, hogy felelős módon megvédjük részvényeseink befektetéseit és számukra hosszú távon versenyképes megtérülést biztosítsunk.

A pénzügyi-számviteli információk és jelentések átláthatósága érdekében a Részvényeseinknek teljes és átlátható információkat kívánunk nyújtani a működésünkről, felvetéseikre érzékenyek vagyunk. Teljes mértékben meg akarunk felelni a vonatkozó tőzsdei szabályoknak, felügyeleti iránymutatásoknak, jelentéseinkben működésünkről pontos képet adunk. Ennek megvalósulása érdekében a munkavállalóinktól elvárjuk, hogy

- biztosítsák a pénzügyi műveletek megfelelő felhatalmazáson alapuló végrehajtását és teljes körű elszámolását;
- ne tegyenek be nem kimutatott ügyleteket és eszközöket a pénzügyi-számviteli rendszerbe;
- működjenek együtt teljes mértékben a Csoport belső és külső auditálásra, ellenőrzésre kijelölt munkatársaival, nyújtsanak számukra megbízható információkat, valamint biztosítsák számukra a hozzáférést a munkájukhoz szükséges minden dokumentumhoz;
- ne tegyenek téves és/vagy félrevezető bejegyzést a jelentésekben, a kimutatásokban és a költségelszámolásokban;
- ne hamisítsanak meg egyetlen kimutatást sem;
- ne próbáljanak meg másokat rábírni arra, hogy a Csoport pénzügyi és számviteli kimutatásait, jelentéseit meghamisítsák.

iv. Javadalmazási politika

A Társaság javadalmazási politikájának célja, célja olyan motivációs rendszer létrehozása, amely kellő ellensúlyozást biztosít a rövid távú érdekekkel szemben, és biztosítja Társaságunk hosszú távú céljainak megvalósítását. A politika egyúttal elősegíti a hatékony és felelős kockázatkezelést, és támogatja egy olyan javadalmazási rendszer kialakítását és működtetését, amely ösztönzi a fenntartható növekedést, valamint illeszkedik a Társaság hosszú távú terveihez és ESG célkitűzéseikhez. A SunDell Évente javadalmazási jelentést készít, melynek elkészítéséért az Igazgatóság a felelős, jóváhagyása után a Közgyűlés elé kerül. A jelentés tartalmazza az előző üzleti évben az igazgatók számára megállapított és kifizetett javadalmazást.

IV. Környezeti fenntarthatóság

A Társaság különös figyelmet fordít a természeti és környezeti értékek megőrzésére. A környezeti hatások csökkentése érdekében működésében minden új technológiai és ökológiai irányelvet figyelembe vesz és elősegíti a szigorúbb elvárásokat támasztó standardok elfogadását.

A Társaság az építési tevékenységeből eredő környezeti kockázatokat az általa alkalmazott technológiák fejlesztésével, környezetvédelmi menedzsment rendszerek alkalmazásával, és környezetvédelmi teljesítményének javításával folyamatosan csökkenti, hogy a környezetét a lehető legkisebb mértékben terhelje és hozzájáruljon a következő generációk számára a tiszta, élhető környezet biztosításához az általa épített otthonokban és azok környezetében.

i. Energiagazdálkodás

A Társaság egyik fő környezetvédelmi célja, hogy energiafogyasztását fenntarthatóbbá tegye. A Társaság saját működéséhez kapcsolódó energiafogyasztás a vállalat központi irodaépületében történő villamosenergia és földgáz felhasználáshoz, illetve a bérbeadott ingatlanokhoz kötődik. Lízingelt vállalati gépjárműflotta üzemanyag-felhasználása nem volt tárgyévben. A bérbeadott ingatlanok esetén az áramfogyasztásról nincs adata a Társaságnak, mert a villanyórák hálózathasználati szerződésai a bérlők által vannak megkötve. A Társaság célja energiafelhasználásának csökkentése, illetve fenntarthatóbbá tétele.

Fogyasztó vállalat	Villamosenergia-felhasználás	Gázfelhasználás
Mystery Hotel	6.337 kwh	40.850 m ³
D18 Irodaház	csak székhelyhasználat	
Paskal Garden bérbeadott irodák, lakások	-	44.106 m ³
Paskal Rose bérbeadott lakások	-	208.057 m ³
Nérium lakópark bérbeadott lakások	-	3.115 m ³

ii. Vízfelhasználás

Környezetvédelmi elkötelezettségének megvalósítása érdekében a Társaság korszerűbb vízfelhasználási berendezéseket alkalmaz, és mindennapi működése során folyamatosan törekszik a vízkészletek hatékony felhasználására, valamint a vízfogyasztás minimalizálására.

A Társaság és leányvállalatai vízfelhasználása kizárólag vezetékes vízből történik, a keletkező szennyvíz elvezetése pedig a kommunális szennyvízhálózaton keresztül valósul meg. A SunDell Csoport tevékenysége során nem történik olyan közvetlen szennyvízkibocsátás, amely veszélyeztetné a természetes vizeket. A vízhasználat bemutatása során kitér a saját felhasználás mellett a bérbe adott épületek bérlőinek vízfogyasztására is. A 2024-es év adatai alapján a Csoport teljes vízfogyasztása 13.843 m³ volt.

Fogyasztó vállalat	Vízfelhasználás
Mystery Hotel	10.852 m ³
D18 Irodaház	csak székhelyhasználat
Paskal Garden bérbeadott irodák, lakások	301 m ³
Paskal Rose bérbeadott lakások	2.626 m ³
Nérium lakópark bérbeadott lakások	64 m ³

iii. Hulladékgazdálkodás

A Társaság tevékenysége nem foglal magában ipari folyamatokat vagy olyan termelő jellegű tevékenységeket, amelyek veszélyes hulladék keletkezésével járnának. Ennek megfelelően a működése során sem ipari, sem veszélyes hulladék nem keletkezik.

A hulladék túlnyomó része kommunális jellegű, amely jellemzően a mindennapi irodai munkavégzés során keletkezik, beleértve a papírhulladékot, műanyagot, elhasznált irodaszereket, valamint a konyhai hulladékot, illetve a hotel üzemeltetése során keletkező kommunális hulladék.

A hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása szabályozott keretek között, környezetkímélő módon történik, a vonatkozó jogszabályoknak és fenntarthatósági elvárásoknak megfelelően.

A Társaság ingatlanjaiban jelenleg még nem valósul meg a szelektív hulladékgyűjtés, azonban jövőbeli célként kitűzte ennek fokozatos bevezetését mind saját működése, mind a bérbeadott ingatlanok tekintetében.

A SunDell Estate Nyrt. Egyszerűsített ESG Jelentését a Társaság Igazgatósága 1/2025.09.30. számú határozatával 2025. szeptember 30. napján elfogadta a 2024. üzleti évre vonatkozóan.

Az Egyszerűsített ESG Jelentést független szerv nem tanúsította.