



## KÖZGYŰLÉSI ELŐTERJESZTÉSEK ÉS HATÁROZATI JAVASLATOK

A SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-140036; a továbbiakban: Társaság) igazgatósága a 2026. április 30. napján 10:00 órakor kezdődő, a Társaság székhelyére összehívott évi rendes közgyűléshez kapcsolódó közgyűlési előterjesztéseket és határozati javaslatokat az alábbiak szerint teszi közzé. A közgyűlés társasági esemény egyedi referencia száma (COAF): HU20260330022861.

A közgyűlés tervezett napirendje:

1. Az igazgatóság beszámolója a Társaság 2025. évi üzleti tevékenységéről, a Társaság ügyvezetéséről, valamint a Társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról
2. A könyvvizsgáló jelentése a Társaság 2025. évi beszámolóinak vizsgálatáról
3. A felügyelőbizottság jelentése a Társaság 2025. évi beszámolóiról
4. Az auditbizottság jelentése a Társaság 2025. évi beszámolóiról
5. Döntés a Társaság 2025. évi beszámolóinak elfogadásáról, valamint a 2025. évi eredménnyel kiegészített szabad eredménytartalék felosztásáról
6. Döntés a Társaság 2025. évi felelős társaságirányítási jelentésének elfogadásáról
7. Véleménynyilvánító szavazás a Társaság 2025. évi javadalmazási jelentésének elfogadásáról
8. A vezető tisztségviselők előző üzleti évben végzett munkájának értékelése, valamint döntés a részükre megadható felmentvény tárgyában
9. A felügyelőbizottság jelentése a 2025. év kapcsán végzett tevékenységéről
10. Az auditbizottság jelentése a 2025. év kapcsán végzett tevékenységéről
11. A Társaság által kibocsátott törzsrészevények felosztása (split), az említett részvények névértékének módosításával
12. A Társaság új könyvvizsgálójának megválasztása, döntés a díjazása megállapításáról
13. A Társaság alapszabályának módosítása

Az egyes napirendi pontokhoz kapcsolódó előterjesztések és határozati javaslatok:

### **1. napirendi pont**

*Előterjesztés:*

Levezető Elnök a közgyűlés elé terjeszti a Társaság igazgatósága által elkészített, a Társaság 2025. üzleti évre vonatkozó tevékenységéről, a Társaság ügyvezetéséről, valamint a Társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról is szóló üzleti jelentések tervezeteit. Levezető Elnök javasolja, hogy a közgyűlés az üzleti jelentések elfogadása tárgyában az 5. napirendi pont keretében, a 2025. évi beszámolók elfogadásával együtt hozzon határozatot.

### **2. napirendi pont**

*Előterjesztés:*

Levezető Elnök a közgyűlés elé terjeszti a Társaság könyvvizsgálója, az RSM Hungary Könyvvizsgáló Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1139 Budapest, Váci út 99-105. BalanceHall ép. 4. em.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám:



01-10-142128; a továbbiakban: RSM Hungary Könyvvizsgáló Zrt.), a könyvvizsgálat elvégzéséért felelős személyként Mosonyi Ádám által készített, a Társaság 2025. üzleti évére vonatkozó egyedi beszámolóról és az ahhoz kapcsolódó üzleti jelentésről szóló független könyvvizsgálói jelentést.

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrészcsevényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

Határozati javaslat:

### **1/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés elfogadja a Társaság könyvvizsgálójának a Társaság 2025. üzleti évére vonatkozó egyedi beszámolóról és az ahhoz kapcsolódó üzleti jelentésről szóló független könyvvizsgálói jelentését.**

Előterjesztés:

Levezető Elnök a közgyűlés elé terjeszti a Társaság könyvvizsgálója, az RSM Hungary Könyvvizsgáló Zrt., a könyvvizsgálat elvégzéséért felelős személyként Mosonyi Ádám által készített, a Társaság és leányvállalatai 2025. üzleti évére vonatkozó konszolidált beszámolóról és az ahhoz kapcsolódó üzleti jelentésről szóló független könyvvizsgálói jelentést.

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrészcsevényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

Határozati javaslat:

### **2/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés elfogadja a Társaság könyvvizsgálójának a Társaság és leányvállalatai 2025. üzleti évére vonatkozó konszolidált beszámolóról és az ahhoz kapcsolódó konszolidált üzleti jelentésről szóló független könyvvizsgálói jelentését.**

### **3. napirendi pont**

Előterjesztés:

Levezető Elnök a közgyűlés elé terjeszti a felügyelőbizottságnak a Társaság 2025. üzleti évére vonatkozó egyedi beszámolóról, valamint a Társaság és leányvállalatai 2025. üzleti évére vonatkozó konszolidált beszámolóról, továbbá a Társaság igazgatóságának az adózott eredmény felhasználására vonatkozó indítványáról szóló jelentését.



Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrésztvényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

Határozati javaslat:

### **3/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés elfogadja a Társaság felügyelőbizottságának a Társaság 2025. üzleti évre vonatkozó egyedi beszámolóról, valamint a Társaság és leányvállalatai 2025. üzleti évre vonatkozó konszolidált beszámolóról, továbbá a Társaság igazgatóságának az adózott eredmény felhasználására vonatkozó indítványáról szóló jelentését.**

### **4. napirendi pont**

Előterjesztés:

Levezető Elnök a közgyűlés elé terjeszti a Társaság auditbizottságának a Társaság 2025. üzleti évre vonatkozó egyedi beszámolóról, valamint a Társaság és leányvállalatai 2025. üzleti évre vonatkozó konszolidált beszámolóról, továbbá a Társaság igazgatóságának az adózott eredmény felhasználására vonatkozó indítványáról szóló jelentését.

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrésztvényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

Határozati javaslat:

### **4/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés elfogadja a Társaság auditbizottságának a Társaság 2025. üzleti évre vonatkozó egyedi beszámolóról, valamint a Társaság és leányvállalatai 2025. üzleti évre vonatkozó konszolidált beszámolóról, továbbá a Társaság igazgatóságának az adózott eredmény felhasználására vonatkozó indítványáról szóló jelentését.**

### **5. napirendi pont**

Előterjesztés:

Levezető Elnök a közgyűlés elé terjeszti a Társaság igazgatósága által elkészített, a Társaság 2025. üzleti évre vonatkozó egyedi beszámolót (mérlegfőösszeg: 42.408.386.000,- Ft, azaz negyvenkettőmilliárd-négyszáznyolcmillió-háromszáznyolcvanhat ezer forint; adózott eredmény: 2.716.613.000,- Ft, azaz kettőmilliárd-hétszázötvenhatmillió-hatszázötvenháromezer forint), és kéri a



közgyűlést, hogy az 1-4. napirendi pontok alatt megtárgyalt előterjesztések, illetve meghozott határozatok alapján döntsön a Társaság 2025. üzleti évre vonatkozó egyedi beszámoló és az ahhoz kapcsolódó üzleti jelentés elfogadása tárgyában.

Az előterjesztések megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrészcsevényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

Határozati javaslat:

#### **5/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés elfogadja a Társaság 2025. üzleti évre vonatkozó egyedi beszámolóját 42.408.386.000,- Ft, azaz negyvenkettőmilliárd-négyszáznyolcmillió-háromszáznyolcvanhatezer forint mérlegfőösszeggel és 2.716.613.000,- Ft, azaz kettőmilliárd-hétszázötvenhatmillió-hatszázötvenháromezer forint adózott eredménnyel, valamint az ahhoz kapcsolódó üzleti jelentést.**

Előterjesztés:

Levezető Elnök a közgyűlés elé terjeszti a Társaság igazgatósága által elkészített, a Társaság és leányvállalatai 2025. üzleti évre vonatkozó konszolidált beszámolót (konszolidált mérlegfőösszeg: 84.596.020.000,- Ft, azaz nyolcvannégymilliárd-ötszázkilencvenhatmillió-húszezer forint; konszolidált adózott eredmény: 3.520.893.000,- Ft, azaz hárommilliárd-ötszázhuszmillió-nyolcszázkilencvenháromezer forint), és kéri a közgyűlést, hogy az 1-4. napirendi pontok alatt megtárgyalt előterjesztések, illetve meghozott határozatok alapján döntsön a Társaság és leányvállalatai 2025. üzleti évre vonatkozó konszolidált beszámoló és az ahhoz kapcsolódó konszolidált üzleti jelentés elfogadása tárgyában.

Az előterjesztések megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrészcsevényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

Határozati javaslat:

#### **6/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés elfogadja a Társaság és leányvállalatai 2025. üzleti évre vonatkozó konszolidált beszámolóját 84.596.020.000,- Ft, azaz nyolcvannégymilliárd-ötszázkilencvenhatmillió-húszezer forint konszolidált mérlegfőösszeggel és 3.520.893.000,- Ft, azaz hárommilliárd-ötszázhuszmillió-nyolcszázkilencvenháromezer forint konszolidált adózott eredménnyel, valamint az ahhoz kapcsolódó konszolidált üzleti jelentést.**



### Előterjesztés:

Levezető Elnök a közgyűlés elé terjeszti a Társaság igazgatósága által a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 3. § (3) bekezdés c) pontjában, valamint a Társaság alapszabályának XIV.1. pontjában foglaltaknak megfelelően elkészített, a Társaság 2025. üzleti évének adózott eredményével kiegészített szabad eredménytartalék felhasználására vonatkozó indítványát, amely alapján a Társaság a 2025. üzleti év adózott eredményével kiegészített szabad eredménytartalékból összesen 3.222.000.000,- Ft, azaz hárommilliárd-kettőszázhuszonkettőmillió forint osztalékot fizetne.

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrésztvényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

### Határozati javaslat:

#### **7/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés döntése értelmében a Társaság a 2025. üzleti év adózott eredményével kiegészített szabad eredménytartalékból összesen 3.222.000.000,- Ft, azaz hárommilliárd-kettőszázhuszonkettőmillió forint osztalékot fizet. Az osztalékfizetés fordulónapja a jelen közgyűlési határozat elfogadását követő 18. (tizennyolcadik) nap. Osztalékra az a részvényes jogosult, aki a fentiek szerinti osztalékfizetési fordulónapon a részvénykönyvbe bejegyzésre kerül. Az osztalék kifizetésére a jelen közgyűlési határozat elfogadását követő 30. (harmincadik) kereskedési napig fog sor kerülni.**

*Amennyiben a fentiek szerint határozati javaslatot a közgyűlés – az ahhoz szükséges támogató szavazatok hiányában – nem fogadná el, úgy a közgyűlésen megjelent részvényesek által beterjesztett javaslatoktól függően sor kerülhet a fentiek szerinti határozati javaslatban osztalékként rögzített összeg, továbbá osztalékfizetési fordulónapként, illetve osztalékfizetési napként meghatározott időpontok módosítására, majd az így módosított határozati javaslattal kapcsolatos közgyűlési szavazásra.*

### **6. napirendi pont**

#### Előterjesztés:

Levezető Elnök a közgyűlés elé terjeszti a Társaság igazgatósága által a Budapesti Értéktőzsde Nyrt. Felelős Társaságirányítási Ajánlásainak megfelelően elkészített, a Társaság 2025. üzleti évéhez kapcsolódó felelős társaságirányítási jelentés tervezetét.

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrésztvényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett



(amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

Határozati javaslat:

#### **8/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés elfogadja a Társaság 2025. üzleti évéhez kapcsolódó felelős társaságirányítási jelentést.**

#### **7. napirendi pont**

Előterjesztés:

Levezető Elnök – véleménynyilvánító szavazás céljából – a közgyűlés elé terjeszti a Társaság igazgatósága által a hosszú távú részvényesi szerepvállalás ösztönzéséről és egyes törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2019. évi LXVII. törvényben foglaltaknak megfelelően elkészített, a Társaság 2025. üzleti évére vonatkozó javadalmazási jelentés tervezetét.

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrészvényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

Határozati javaslat:

#### **9/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés elfogadja a Társaság 2025. üzleti évére vonatkozó javadalmazási jelentést.**

#### **8. napirendi pont**

Előterjesztés:

Levezető Elnök kéri a közgyűlést, hogy az 1-7. napirendi pontok alatt megtárgyalt előterjesztésekre, illetve meghozott határozatokra is figyelemmel döntsön a Társaság igazgatósági tagjai részére adható, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 3:117. § (1) bekezdése szerinti felmentvények megadása tárgyában.

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrészvényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:



Határozati javaslat:

**10/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés megállapítja, hogy Kun Róbert igazgatósági tag 2025. üzleti évben kifejtett ügyvezetési tevékenysége minden tekintetben megfelelt a vonatkozó jogszabályokban, a Társaság alapszabályában és a közgyűlés határozataiban foglaltaknak, valamint a tulajdonosok érdekeinek, ezért részére a Ptk. szerinti felmentvényt megadja.**

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrészvényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

Határozati javaslat:

**11/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés megállapítja, hogy az MFB Invest Zrt. igazgatósági tag 2025. üzleti évben kifejtett ügyvezetési tevékenysége minden tekintetben megfelelt a vonatkozó jogszabályokban, a Társaság alapszabályában és a közgyűlés határozataiban foglaltaknak, valamint a tulajdonosok érdekeinek, ezért részére a Ptk. szerinti felmentvényt megadja.**

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrészvényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

Határozati javaslat:

**12/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés megállapítja, hogy Michaletzky Márton igazgatósági tag 2025. üzleti évben kifejtett ügyvezetési tevékenysége minden tekintetben megfelelt a vonatkozó jogszabályokban, a Társaság alapszabályában és a közgyűlés határozataiban foglaltaknak, valamint a tulajdonosok érdekeinek, ezért részére a Ptk. szerinti felmentvényt megadja.**

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrészvényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett



(amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

Határozati javaslat:

#### **13/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés megállapítja, hogy Piukovics Gábor igazgatósági tag 2025. üzleti évben kifejtett ügyvezetési tevékenysége minden tekintetben megfelelt a vonatkozó jogszabályokban, a Társaság alapszabályában és a közgyűlés határozataiban foglaltaknak, valamint a tulajdonosok érdekeinek, ezért részére a Ptk. szerinti felmentvényt megadja.**

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrészcsevényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

Határozati javaslat:

#### **14/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés megállapítja, hogy Uzsoki András igazgatósági elnök 2025. üzleti évben kifejtett ügyvezetési tevékenysége minden tekintetben megfelelt a vonatkozó jogszabályokban, a Társaság alapszabályában és a közgyűlés határozataiban foglaltaknak, valamint a tulajdonosok érdekeinek, ezért részére a Ptk. szerinti felmentvényt megadja.**

### **9. napirendi pont**

Előterjesztés:

Levezető Elnök a közgyűlés elé terjeszti a Társaság felügyelőbizottságának a 2025. üzleti év kapcsán végzett tevékenységről szóló jelentését.

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrészcsevényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

Határozati javaslat:

#### **15/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés elfogadja a Társaság felügyelőbizottságának a 2025. üzleti év kapcsán végzett tevékenységről szóló jelentését.**



## **10. napirendi pont**

### Előterjesztés:

Levezető Elnök a közgyűlés elé terjeszti a Társaság auditbizottságának a 2025. üzleti év kapcsán végzett tevékenységről szóló jelentését.

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrészcvényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

### Határozati javaslat:

#### **16/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés elfogadja a Társaság auditbizottságának a 2025. üzleti év kapcsán végzett tevékenységről szóló jelentését.**

## **11. napirendi pont**

### Előterjesztés:

Levezető Elnök a közgyűlés elé terjeszti a Társaság által kibocsátott törzsrészcvények felosztására (split) irányuló javaslatot.

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrészcvényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

### Határozati javaslat:

#### **17/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés a Társaság által HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott, egyenként 100,- Ft, azaz száz forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészcvény (a továbbiakban: Törzsrészcvény) forgalomképességének növelése érdekében a Törzsrészcvények névértékét – a meglévő Törzsrészcvények felosztásával – 100,- Ft-ról, azaz száz forintról 5,- Ft-ra, azaz öt forintra módosítja. A Törzsrészcvények névértékének fentiek szerinti módosítása a Társaság jelenlegi, 143.200.000,- Ft, azaz száznegyvenhárommillió-kettőszázezer forint összegű alaptőkéjét nem érinti. A részcvények fentiek szerinti felosztását követően a Társaság alaptőkéjét a korábbi 1.432.000 db, azaz egymillió-négyszázharminckettőezer darab Törzsrészcvény helyett 28.640.000 db, azaz huszonnyolcmillió-hatszáznegyvenezer darab, egyenként 5,- Ft, azaz öt forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészcvény (a**



továbbiakban: Új Törzsrészcvény) fogja megtestesíteni. A részvények fentiek szerinti felosztása során 1 (egy) darab Törzsrészcvény helyébe 20 (húsz) darab Új Törzsrészcvény fog lépni.

## **12. napirendi pont**

### **Előterjesztés:**

Levezető Elnök a közgyűlés elé terjeszti a Társaság könyvvizsgálójának megválasztására és díjazása megállapítására vonatkozó igazgatósági javaslatot. A Társaság igazgatósága az RSM Hungary Könyvvizsgáló Zrt., a könyvvizsgálatért felelős természetes személyként Mosonyi Ádám könyvvizsgálóvá választását javasolja a 2029. április 30. napjáig terjedő határozott időtartamra, azzal, hogy a szerződés tárgyát képező – a Társaság egyedi és konszolidált beszámolójának, a Társaság egyes leányvállalatai egyedi beszámolóinak, továbbá opcionálisan a Társaság közbenső mérlegének könyvvizsgálatára is kiterjedő – könyvvizsgálat megbízási díja a szerződés első évében legfeljebb 37.200.000,- Ft + ÁFA, azaz nettó harminchétmillió-kettőszázezer forint.

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrészcvényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

### **Határozati javaslat:**

#### **18/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

A közgyűlés a 2029. április 30. napjáig terjedő határozott időtartamra a Társaság könyvvizsgálójává az RSM Hungary Könyvvizsgáló Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhely: 1139 Budapest, Váci út 99-105. BalanceHall ép. 4. em.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-142128; kamarai nyilvántartási szám: 004443), a könyvvizsgálatért felelős természetes személlyé Mosonyi Ádámot (anyja születési neve: Murányi Veronika; lakcím: 1182 Budapest, Csószkunyhó utca 45.; kamarai nyilvántartási szám: 007424) választja, és kéri az érintetteket, hogy külön okiratban nyilatkozzanak a tisztség elfogadása, valamint az esetleges kizáró, illetve összeférhetlenségi okok vonatkozásában. A közgyűlés feljogosítja a Társaság igazgatóságát a fentiek szerinti könyvvizsgálatról szóló szerződés megkötésére, a díjazásra vonatkozó alábbi lényeges feltételekkel: a szerződés tárgyát képező – a Társaság egyedi és konszolidált beszámolójának, a Társaság egyes leányvállalatai egyedi beszámolóinak, továbbá opcionálisan a Társaság közbenső mérlegének könyvvizsgálatára is kiterjedő – könyvvizsgálat megbízási díja a szerződés első évében legfeljebb 37.200.000,- Ft + ÁFA, azaz nettó harminchétmillió-kettőszázezer forint. A közgyűlés feljogosítja a Társaság igazgatóságát, hogy a fentiek szerinti könyvvizsgálatról szóló szerződésben rögzített megbízási díjakat a szerződés második és harmadik évében a megelőző évi inflációnak megfelelő mértékben módosítsa.



### **13. napirendi pont**

#### Előterjesztés:

Levezető Elnök a közgyűlés elé terjeszti a Társaság alapszabályának módosításaira vonatkozó javaslatokat.

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrészcvényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

#### Határozati javaslat:

#### **19/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés a Társaság alapszabályának V.2. pontját az alábbiak szerint módosítja:**

**"2. A Társaság alaptőkéje teljes egészében pénzbeli vagyoni hozzájárulásból áll."**

**A közgyűlés a Társaság alapszabályának VI.1. pontját – a 17/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozatban foglaltakra tekintettel – az alábbiak szerint módosítja:**

**"1. A Társaság alaptőkéjét 28.640.000 db, azaz huszonnyolcmillió-hatszáznegyvenezer darab, egyenként 5,- Ft, azaz öt forint névértékű névre szóló, dematerializált törzsrészcvény testesíti meg. A dematerializált részcvény átruházására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.), valamint az értékpapírszámla-vezetésre vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései irányadóak. A részcvény átruházása a Társasággal szemben akkor hatályos és a részcvényes a Társasággal szemben részcvényesi jogait csak akkor gyakorolhatja, ha a részcvényest a részcvénykönyvbe bejegyezték. A bejegyzés elmaradása a részcvény feletti tulajdonjogot nem érinti. A részcvénykönyvi bejegyzés akkor tagadható meg, ha a részcvényes a részcvényét jogszabálynak vagy az alapszabálynak a részcvény átruházásra vonatkozó szabályait sértő módon szerezte meg. A bejegyzett részcvényest kérelmére törölni kell a részcvénykönyvből."**

**A közgyűlés a Társaság alapszabálya VIII.5. pontjának d) alpontját – a 17/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozatban foglaltakra tekintettel – az alábbiak szerint módosítja:**

**"d) A részcvényest minden egyes törzsrészcvény után egy szavazat illeti meg."**

**A Társaság létesítő okiratának jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal maradnak hatályban.**

Az előterjesztés megtárgyalását követően a közgyűlés nyílt szavazással, összesen [...] db érvényesen leadott szavazattal (amelyek az alaptőke [...] %-át megtestesítő [...] db törzsrészcvényhez kapcsolódnak) – ebből [...] db igen szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) és [...] db nem szavazattal (amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) – [...] db tartózkodás mellett



(amely a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok [...] %-a és az összes szavazat [...] %-a) meghozza az alábbi határozatot:

Határozati javaslat:

**20/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozat**

**A közgyűlés a Társaság alapszabályának XIII.9. pontját – a 18/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozatban foglaltakra tekintettel – az alábbiak szerint módosítja:**

**"9. A Társaság könyvvizsgálója a 2026. április 30. napjától 2029. április 30. napjáig terjedő határozott időtartamra az RSM Hungary Könyvvizsgáló Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1139 Budapest, Váci út 99-105. BalanceHall ép. 4. em.; cégjegyzékszám: 01-10-142128; kamarai nyilvántartási szám: 004443).**

***A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős természetes személy Mosonyi Ádám (anyja születési neve: Murányi Veronika; lakóhely: 1182 Budapest, Csőszkunyhó utca 45.; kamarai nyilvántartási szám: 007424).***"

**A Társaság létesítő okiratának jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal maradnak hatályban.**

Budapest, 2026. április 7.

**SunDell Estate Nyrt.**



## MEGHATALMAZÁS

*[minta természetes személy részvényesek részére]*

Alulírott, *[meghatalmazó neve]* (lakóhely: *[meghatalmazó lakóhelye]*) mint meghatalmazó részvényes a jelen okirat aláírásával meghatalmazom *[meghatalmazott neve]*-t, (lakóhely: *[meghatalmazott lakóhelye]*) mint meghatalmazottat, hogy a SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-140036) 2026. április 30. napján 10:00 órakor kezdődő évi rendes közgyűlésén (a továbbiakban: Közgyűlés) engem képviseljen, és ennek körében valamennyi engem megillető részvényesi jog – különösen, de nem kizárólagosan a szavazati jog – gyakorlása során a nevemben és helyettem teljes jogkörrel eljárjon.

Jelen meghatalmazás hatálya a Közgyűlés határozatképtelensége esetén a 2026. május 14. napján 10:00 órakor kezdődő megismételt közgyűlésre (a továbbiakban: Megismételt Közgyűlés), továbbá a Közgyűlés, vagy Megismételt Közgyűlés felfüggesztése esetén annak folytatására is kiterjed. Jelen meghatalmazás a Közgyűlés, vagy Megismételt Közgyűlés berekesztésének napja végéig érvényes.

A fent nem említett kérdések tekintetében jelen meghatalmazásra a magyar jog rendelkezései irányadók.

Kelt: *[meghatalmazás aláírásának helye és időpontja]*

*[meghatalmazó saját kezű aláírása]*

---

*[meghatalmazó neve]*  
meghatalmazó

Előttünk, mint tanúk előtt:

- |   |  |
|---|--|
| 1.) aláírás: <i>[első tanú saját kezű aláírása]</i> | 2.) aláírás: <i>[második tanú saját kezű aláírása]</i> |
| név: <i>[első tanú neve]</i>                        | név: <i>[második tanú neve]</i>                        |
| lakcím: <i>[első tanú lakcíme]</i>                  | lakcím: <i>[második tanú lakcíme]</i>                  |



## MEGHATALMAZÁS

*[minta jogi személy részvényesek részére]*

Alulírott, *[meghatalmazó neve]* (székhely: *[meghatalmazó székhelye]*; nyilvántartó hatóság: *[meghatalmazót nyilvántartó hatóság neve]*; nyilvántartási szám: *[meghatalmazó nyilvántartási száma]*; képviseli: *[meghatalmazó képviselőjének neve és tisztsége]*) mint meghatalmazó részvényes a jelen okirat aláírásával meghatalmazom *[meghatalmazott neve]*-t, (lakóhely: *[meghatalmazott lakóhelye]*) mint meghatalmazottat, hogy a SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-140036) 2026. április 30. napján 10:00 órakor kezdődő évi rendes közgyűlésén (a továbbiakban: Közgyűlés) engem képviseljen, és ennek körében valamennyi engem megillető részvényesi jog – különösen, de nem kizárólagosan a szavazati jog – gyakorlása során a nevemben és helyettem teljes jogkörrel eljárjon.

Jelen meghatalmazás hatálya a Közgyűlés határozatképtelensége esetén a 2026. május 14. napján 10:00 órakor kezdődő megismételt közgyűlésre (a továbbiakban: Megismételt Közgyűlés), továbbá a Közgyűlés, vagy Megismételt Közgyűlés felfüggesztése esetén annak folytatására is kiterjed. Jelen meghatalmazás a Közgyűlés, vagy Megismételt Közgyűlés berekesztésének napja végéig érvényes.

A fent nem említett kérdések tekintetében jelen meghatalmazásra a magyar jog rendelkezései irányadóak.

Kelt: *[meghatalmazás aláírásának helye és időpontja]*

*[meghatalmazó képviselőjének cégszerű aláírása]*

---

*[meghatalmazó neve]*

képv.

*[meghatalmazó képviselőjének neve és tisztsége]*

meghatalmazó