



## FELÜGYELŐBIZOTTSÁGI HATÁROZATOK

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) felügyelőbizottsága a 2026. április 7. napján 16:00 órakor megkezdett ülésén megtárgyalta az alábbiak szerinti napirenden szereplő előterjesztéseket és javaslatokat:

- 1. A Társaság 2026. április 30. napjára összehívott évi rendes közgyűlésének napirendjén szereplő előterjesztésekkel kapcsolatos felügyelőbizottsági javaslatok elfogadása**
- 2. A Társaság részére a 2025. üzleti évben végzett tevékenységről szóló felügyelőbizottsági jelentés elfogadása**

A felügyelőbizottság a fentiek szerinti ülésén egyhangú szavazással – 4 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:

### **1/2026.04.07. számú felügyelőbizottsági határozat**

A felügyelőbizottság megvizsgálta a Társaság 2025. üzleti évére vonatkozó egyedi beszámolót (mérlegfőösszeg: 42.408.386.000,- Ft, azaz negyvenkettőmilliárd-négyyszáznyolcmillió-háromszáznyolcvanhatezer forint; adózott eredmény: 2.716.613.000,- Ft, azaz kettőmilliárd-hétszázötvenhatmillió-hatszázötvenháromezer forint) és az ahhoz kapcsolódó üzleti jelentést, valamint a Társaság és leányvállalatai 2025. üzleti évére vonatkozó konszolidált beszámolót (konszolidált mérlegfőösszeg: 84.596.020.000,- Ft, azaz nyolcvannégy milliárd-öttszázkilencvenhatmillió-húszezer forint; konszolidált adózott eredmény: 3.520.893.000,- Ft, azaz hárommilliárd-öttszázhúszmillió-nyolcszázkilencvenháromezer forint) és az ahhoz kapcsolódó konszolidált üzleti jelentést. A felügyelőbizottság álláspontja szerint az egyedi éves beszámoló – a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően – megbízható és valós összképet ad a Társaság vagyonáról, annak összetételéről (eszközeiről és forrásairól), pénzügyi helyzetéről és tevékenysége eredményéről, ezért annak elfogadását javasolja a Társaság közgyűlése számára. A felügyelőbizottság álláspontja szerint a konszolidált éves beszámoló – a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően – megbízható és valós összképet ad a Társaság és leányvállalatai vagyonáról, annak összetételéről (eszközeiről és forrásairól), pénzügyi helyzetéről és tevékenysége eredményéről, ezért annak elfogadását javasolja a Társaság közgyűlése számára.

A felügyelőbizottság a fentiek szerinti ülésén egyhangú szavazással – 4 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:

### **2/2026.04.07. számú felügyelőbizottsági határozat**

A felügyelőbizottság megvizsgálta a Társaság igazgatóságának az adózott eredmény felhasználásával kapcsolatos indítványát, amely alapján a Társaság a 2025. üzleti év adózott eredményével kiegészített szabad eredménytartalékból 3.222.000.000,- Ft, azaz hárommilliárd-kettőszázhuszonkettőmillió forint osztalékot fizetne. A felügyelőbizottság a Társaság igazgatóságának az adózott eredmény felhasználásával kapcsolatos indítványát elfogadó határozat meghozatalát javasolja a Társaság közgyűlése számára.

A felügyelőbizottság a fentiek szerinti ülésén egyhangú szavazással – 4 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:



### **3/2026.04.07. számú felügyelőbizottsági határozat**

**A felügyelőbizottság megvizsgálta a Társaság 2026. április 30. napjára összehívott évi rendes közgyűlésének napirendjére tűzött 1/2026. (IV. 30.) és 2/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozatokra vonatkozó igazgatósági előterjesztéseket, és az előterjesztéseket elfogadó határozatok meghozatalát javasolja a Társaság közgyűlésének.**

A felügyelőbizottság a fentiek szerinti ülésén egyhangú szavazással – 4 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:

### **4/2026.04.07. számú felügyelőbizottsági határozat**

**A felügyelőbizottság megvizsgálta a Társaság 2026. április 30. napjára összehívott évi rendes közgyűlésének napirendjére tűzött 8/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozatra vonatkozó igazgatósági előterjesztést, és az előterjesztést elfogadó határozat meghozatalát javasolja a Társaság közgyűlésének.**

A felügyelőbizottság a fentiek szerinti ülésén egyhangú szavazással – 4 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:

### **5/2026.04.07. számú felügyelőbizottsági határozat**

**A felügyelőbizottság megvizsgálta a Társaság 2026. április 30. napjára összehívott évi rendes közgyűlésének napirendjére tűzött 9/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozatra vonatkozó igazgatósági előterjesztést, és az előterjesztést elfogadó határozat meghozatalát javasolja a Társaság közgyűlésének.**

A felügyelőbizottság a fentiek szerinti ülésén a leadott szavazatok egyszerű többségével – 3 igen, 1 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:

### **6/2026.04.07. számú felügyelőbizottsági határozat**

**A felügyelőbizottság megvizsgálta a Társaság 2026. április 30. napjára összehívott évi rendes közgyűlésének napirendjére tűzött 10/2026. (IV. 30.) számú, 11/2026. (IV. 30.) számú, 12/2026. (IV. 30.) számú, 13/2026. (IV. 30.) számú és 14/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozatokra vonatkozó igazgatósági előterjesztéseket, és az előterjesztéseket elfogadó határozatok meghozatalát javasolja a Társaság közgyűlésének.**

A felügyelőbizottság a fentiek szerinti ülésén egyhangú szavazással – 4 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:

### **7/2026.04.07. számú felügyelőbizottsági határozat**

**A felügyelőbizottság megvizsgálta a Társaság 2026. április 30. napjára összehívott évi rendes közgyűlésének napirendjére tűzött 17/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozatra vonatkozó igazgatósági előterjesztést, és az előterjesztést elfogadó határozat meghozatalát javasolja a Társaság közgyűlésének.**

A felügyelőbizottság a fentiek szerinti ülésén egyhangú szavazással – 4 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:

### **8/2026.04.07. számú felügyelőbizottsági határozat**

**A felügyelőbizottság megvizsgálta a Társaság 2026. április 30. napjára összehívott évi rendes közgyűlésének napirendjére tűzött 18/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozatra vonatkozó**



**igazgatósági előterjesztést, és az előterjesztést elfogadó határozat meghozatalát javasolja a Társaság közgyűlésének.**

A felügyelőbizottság a fentiek szerinti ülésén egyhangú szavazással – 4 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:

**9/2026.04.07. számú felügyelőbizottsági határozat**

**A felügyelőbizottság megvizsgálta a Társaság 2026. április 30. napjára összehívott évi rendes közgyűlésének napirendjére tűzött 19/2026. (IV. 30.) számú és 20/2026. (IV. 30.) számú közgyűlési határozatokra vonatkozó igazgatósági előterjesztéseket, és az előterjesztéseket elfogadó határozatok meghozatalát javasolja a Társaság közgyűlésének.**

A felügyelőbizottság a fentiek szerinti ülésén egyhangú szavazással – 4 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:

**10/2026.04.07. számú felügyelőbizottsági határozat**

**A felügyelőbizottság elfogadja a 2025. üzleti évben a Társaság részére végzett tevékenységről szóló felügyelőbizottsági jelentést.**

Budapest, 2026. április 7.

---

**Horváth Gábor Ferenc**  
felügyelőbizottsági elnök  
**SunDell Estate Nyrt.**



# **SUNDELL ESTATE NYRT.**

## **FELÜGYELŐBIZOTTSÁGI JELENTÉS**

**2026. ÁPRILIS 7.**



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) felügyelőbizottsága a Társaság részére a 2025. üzleti évben végzett tevékenységről szóló jelentését az alábbiak szerint fogadta el.

## 1. A felügyelőbizottság feladat- és hatásköre

A felügyelőbizottság a Társaság legfőbb szerve számára ellenőrzi a Társaság ügyvezetését. E körben az igazgatóság tagjaitól felvilágosítást kérhet, a Társaság könyveit, iratait megvizsgálhatja.

A felügyelőbizottság tagja kérheti a bíróságtól a közgyűlés és a Társaság egyéb szervei által hozott határozat hatályon kívül helyezését, ha a határozat jogszabálysértő vagy az alapszabályba ütközik. Amennyiben a közgyűlés, vagy a Társaság egyéb szervei által hozott határozatot a Társaság valamely vezető tisztségviselője támadná meg, és nem lenne a Társaságnak más olyan vezető tisztségviselője, aki a Társaság képviselőjét elláthatná, a perben a Társaságot a felügyelőbizottság által kijelölt felügyelőbizottsági tag képviseli.

A felügyelőbizottság köteles a közgyűlés vagy az igazgatóság elé kerülő valamennyi fontosabb előterjesztést megvizsgálni és ezekkel kapcsolatos álláspontját a közgyűlés vagy igazgatóság ülésén ismertetni. A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról a közgyűlés csak a felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat. Osztalékélethez vonatkozó igazgatósági javaslatához a felügyelőbizottság jóváhagyása szükséges. A Társaság által a mérlegfőösszeg 10%-át meghaladó értékű eszköz beszerzése kizárólag a felügyelőbizottság előzetes jóváhagyása után lehetséges.

A felügyelőbizottság az elrendelt ellenőrzéseket tagjai közreműködésével, vagy külső szakértők bevonásával végzi.

A felügyelőbizottság a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, a vezető tisztségviselőktől és a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja.

## 2. A felügyelőbizottság tagjai

A felügyelőbizottság legalább 3 (három), legfeljebb 5 (öt) tagból áll, testületként jár el, tagjai közül választ elnököt. A felügyelőbizottság tagjainak megbízatása határozott vagy határozatlan időtartamra szólhat, tevékenységükért a közgyűlés által meghatározott mértékű díjazásban részesülnek.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 6. §-ban foglaltakra is figyelemmel a felügyelőbizottság tagjának csak az a személy választható meg, aki az alábbi feltételeknek együttesen megfelel:

- felsőfokú végzettséggel rendelkezik és
- legalább három év vezetői gyakorlattal rendelkezik és
- büntetlen előéletű és
- kinevezését jogszabály nem zárja ki, összeférhetlenségi okok velem szemben nem állnak fel, nem áll eltiltás hatálya alatt.

Vezetői gyakorlatként a szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlan befektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő vehető figyelembe.



A felügyelőbizottság tagjai többségének független személynek kell lennie. Nem minősül függetlennek a felügyelőbizottság tagja, ha:

- a Társaság munkavállalója vagy volt munkavállalója, e jogviszonyának megszűnésétől számított öt évig;
- a Társaság vagy az igazgatóság tagjai számára és javára ellenérték fejében szakértői vagy más megbízási jogviszony alapján tevékenységet folytat;
- a Társaság olyan részvényese, aki közvetve vagy közvetlenül a leadható szavazatok legalább harminc százalékát birtokolja vagy ilyen személynek közeli hozzátartozója vagy élettársa;
- közeli hozzátartozója vagy élettársa a Társaság nem független vezető tisztségviselőjének vagy vezető állású munkavállalójának;
- a Társaság eredményes működése esetén felügyelőbizottsági tagsága alapján vagyoni juttatásra jogosult, vagy a felügyelőbizottsági tagságért járó díjon kívül bármilyen javadalmazásban részesül a Társaságtól, illetve a Társaság kapcsolt vállalkozásától;
- az igazgatóság tagjával egy másik gazdasági társaságban olyan jogviszonyban áll, amely alapján az igazgatósági tagnak irányítási, ellenőrzési joga van;
- a Társaság könyvvizsgálója vagy a könyvvizsgáló társaság tagja, illetve alkalmazottja e jogviszony megszűnésétől számított három évig;
- vezető tisztségviselő vagy vezető állású munkavállaló egy olyan gazdasági társaságban, amelynek felügyelőbizottsági tagja egyben a Társaság vezető tisztségviselője.

A felügyelőbizottság tagja a Társaságéval azonos tevékenységet főtevékenységként is megjelölő más gazdasági társaságban részesedést szerezhet, továbbá lehet vezető tisztségviselő, felügyelőbizottsági tag a Társaságéval azonos főtevékenységet végző más gazdasági társaságban.

A felügyelőbizottság összetétele a 2025. üzleti évben nem változott. A Társaság felügyelőbizottságának tagjai a fent említett időszakban:

Név	Beosztás	Jogviszony kezdete	Jogviszony vége
Horváth Gábor Ferenc	elnök	2023. augusztus 10.	határozatlan
Béla Gyula	tag	2020. november 30.	határozatlan
Buda Sándor	tag	2023. március 9.	határozatlan
Dr. Vetési Ágnes Nóra	tag	2022. július 19.	határozatlan

Horváth Gábor Ferenc tanári diplomáját az ELTE Természettudományi Karán, szakmérnöki diplomáját pedig a BME Építészettudományi Karán szerezte. 2000 és 2013 között az UB Merchants Kft., 2013 és 2023 között az AQUARIUS CONSULTING Kft. informatikai vezetője. Az elmúlt 25 évben több felsőoktatási intézmény – többek között a Budapesti Műszaki Egyetem, a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem, valamint a Budapesti Metropolitan Egyetem – építészeti és művészeti képzésein végzett oktatói tevékenységet. 2015 és 2021 között a takarmányiparban működő Búzamag Kft. ügyvezetőjeként ingatlankezeléssel és ingatlanhasznosítással is foglalkozott. 2019-ben, a társaság Xtend-re lépését követő időszakban a GOPD Nyrt. (a SunDell Estate Nyrt. jelenlegi legnagyobb részvényese) igazgatósági tagja.

Béla Gyula diplomáját 1987-ben szerezte a Közgazdasági Egyetem agrár szakán. Kilenc éven át volt Kiskunhalas város pénzügyi vezetője. 2000-től egyszerre több vállalkozás ügyvezetőjeként, menedzsereként tevékenykedik. Ezen vállalkozások elsősorban vagyongazdálkodással, mezőgazdasági termeléssel és kereskedelemmel, számviteli szolgáltatással, ingatlan-üzemeltetéssel, illetve ingatlan-beruházással foglalkoznak.

Buda Sándor jogi szakokleveles közgazdász, diplomáját a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerezte. Tanulmányait követően kötvény, részvény alapok menedzselésével foglalkozott, majd



csatlakozott az Európa Alapkezelő csapatához, ahol részt vett az első hazai piaci alapú nyíltvégű ingatlanbefektetési alap sikeres elindításában. Később az Európa Alapkezelő pénzügyi igazgatója, majd vezérigazgatója lett. Ezt követően az MFB Invest Zrt. tanácsadási igazgatójaként vállalati pénzügyi tanácsadással, illetve a hazai uniós forrású kockázati tőkeprogramok menedzselésével foglalkozott, de közreműködött az Európai Unió Strukturális Alapjaiból finanszírozott kockázati tőke termékek kialakításában is a 2014-2020-as uniós programozási időszakra vonatkozóan. Ezután igazgatósági tisztséget töltött be a Biggeorge Alapkezelő Zrt.-nél, ahol operációs igazgatóként létrehozta az ingatlanbefektetési alapok kibocsátásához és működéséhez szükséges szervezeti struktúrát és informatikai rendszereket. 2020-ban kabinet igazgatóként csatlakozott a Hiventures Tőkealap-kezelő Zrt.-hez, 2022 és 2024 között pedig vezérigazgatói tisztséget töltött be az MFB Invest Zrt.-nél és az EXIM Invest Zrt.-nél. 2025-től az NTH Nemzeti Tőkeholding Zrt. elnök-vezérigazgatója.

Dr. Vetési Ágnes Nóra 2001-ben végzett a Debreceni Egyetem Általános Orvostudományi Karán, általános orvosi szakon, jelenleg is háziorkosként praktizál Szentendrén. 2018-tól 2022-ig az épületépítési projekt szervezésével foglalkozó BS-ÉP-HÁRSHEGY Kft. ügyvezetője volt.

### **3. Az előző üzleti évben végzett tevékenység bemutatása**

A Társaság felügyelőbizottsága a 2025. üzleti évben összesen 1 (egy) alkalommal tartott ülést:

- a felügyelőbizottság a 2025. április 9. napján megtartott ülésén elfogadta a Társaság 2025. április 30. napjára összehívott évi rendes közgyűlésének napirendjén szereplő éves beszámolókkal és az adózott eredmény felhasználására irányuló igazgatósági indítvánnyal kapcsolatos jelentését, továbbá a közgyűlés napirendjén szereplő további előterjesztésekkel kapcsolatos felügyelőbizottsági javaslatokat, valamint elfogadta a Társaság részére a 2024. üzleti évben végzett tevékenységről szóló felügyelőbizottsági jelentést; az említett ülésen a felügyelőbizottság 3 (három) tagja vett részt.

A felügyelőbizottság a hatáskörébe tartozó feladatok ellátása során az igazgatóság tagjai közül elsősorban Uzsocki Andrással és Michaletzky Mártonnal, továbbá a Társaságnál a tőzsdei jogi vonatkozású ügyeket tartós megbízás keretében ellátó ügyvédi iroda eljáró ügyintézőjével tartotta a kapcsolatot.

A felügyelőbizottsághoz a 2025. üzleti év folyamán sem a Társaság részvényeseitől, sem más személytől nem érkezett olyan bejelentés, amely a felügyelőbizottság intézkedését tette volna szükségessé.

### **4. Javaslatok**

A felügyelőbizottság javasolja, hogy a Társaság alakítsa ki az belső ellenőrzési funkciót, és az a felügyelőbizottságnak tartozzon közvetlen beszámolási kötelezettséggel.

Budapest, 2026. április 7.

---

**Horváth Gábor Ferenc**  
felügyelőbizottsági elnök  
**SunDell Estate Nyrt.**