



AUDITBIZOTTSÁGI 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) auditbizottsága a 2026. április 7. napján 17:00 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 egyes előterjesztésekkel kapcsolatos auditbizottsági javaslatok elfogadása**
- 2. A Társaság részére a 2025. üzleti évben végzett tevékenységről szóló auditbizottsági jelentés elfogadása**

Az auditbizottság a fentiek szerinti ülésén egyhangú szavazással – 3 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:

1/2026.04.07. számú auditbizottsági határozat

Az auditbizottság megvizsgálta a Társaság 2025. üzleti évre vonatkozó egyedi beszámolót (mérlegfőösszeg: 42.408.386.000,- Ft, azaz negyvenkettőmilliárd-négyszázyolcmillió-háromszázyolcvanhezezer forint; adózott eredmény: 2.716.613.000,- Ft, azaz kettőmilliárd-hétszáztizenhatmillió-hatszázthéromezer forint) és az ahhoz kapcsolódó üzleti jelentést, valamint 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 az ahhoz kapcsolódó konszolidált üzleti jelentést. Az auditbizottság 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. Az auditbizottság 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.

Az auditbizottság a fentiek szerinti ülésén egyhangú szavazással – 3 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:

2/2026.04.07. számú auditbizottsági határozat

Az auditbizottság 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. Az auditbizottság a Társaság igazgatóságának az adózott eredmény felhasználásával kapcsolatos indítványát elfogadó határozat meghozatalát javasolja a Társaság közgyűlése számára.

Az auditbizottság a fentiek szerinti ülésén egyhangú szavazással – 3 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:



3/2026.04.07. számú auditbizottsági határozat

Az auditbizottság elfogadja a 2025. üzleti évben a Társaság részére végzett tevékenységről szóló auditbizottsági jelentést.

Budapest, 2026. április 7.

Horváth Gábor Ferenc
auditbizottsági elnök
SunDell Estate Nyrt.



SUNDELL ESTATE NYRT.

AUDITBIZOTTSÁGI 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) auditbizottsága a Társaság részére a 2025. üzleti évben végzett tevékenységéről szóló jelentését az alábbiak szerint fogadta el.

1. Az auditbizottság feladat- és hatásköre

Az auditbizottság a Társaság ellenőrző testülete. Az auditbizottság a felügyelőbizottságot a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében, a könyvvizsgáló kiválasztásában és a könyvvizsgálóval való együttműködésben segíti. E körben:

- figyelemmel kíséri a Társaság belső ellenőrzési, kockázatkezelési rendszereinek hatékonyságát, valamint a pénzügyi beszámolás folyamatát és szükség esetén ajánlásokat fogalmaz meg;
- figyelemmel kíséri az éves beszámoló jogszabályi kötelezettségen alapuló könyvvizsgálatát, figyelembe véve a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről, valamint a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvény (Kkt.) szerinti könyvvizsgálói közfelügyeleti feladatokat ellátó hatóság által lefolytatott, a Kkt. szerinti minőségellenőrzési eljárás során tett megállapításokat és következtetéseket;
- felülvizsgálja és figyelemmel kíséri a könyvvizsgáló vagy a könyvvizsgáló cég függetlenségét, különösen a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek jogszabályban előírt könyvvizsgálatára vonatkozó egyedi követelményekről és a 2005/909/EK bizottsági határozat hatályon kívül helyezéséről szóló, 2014. április 16-i 537/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 5. cikkében foglaltak teljesülését.

Az auditbizottság testületként jár el. Ellenőrzési feladatait állandó jelleggel vagy eseti döntések alapján tagjai között megoszthatja. Az auditbizottság tagjai az auditbizottság munkájában személyesen kötelesek részt venni. Az auditbizottság tagjai a Társaság ügyvezetésétől függetlenek, tevékenységük során nem utasíthatóak.

Az auditbizottság elnökét tagjai közül választja, határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza. Az auditbizottság maga állapítja meg működésének szabályait, ügyrendjét.

Az auditbizottság az évi rendes közgyűlést megelőző legalább 21 (huszonegy) nappal a feladatkörébe tartozó kérdésekkel kapcsolatos megállapításairól írásos jelentést készít a közgyűlés részére. A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról a közgyűlés csak az auditbizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat.

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

2. Az auditbizottság tagjai

A Társaságnál 3 (három) tagú auditbizottság működik. Az auditbizottság tagjainak megbízatása határozott vagy határozatlan időtartamra szólhat. Az auditbizottság tagjait a közgyűlés választja a felügyelőbizottság tagjai közül. Az auditbizottság legalább egyik tagjának számviteli vagy könyvvizsgálói szakképesítéssel kell rendelkeznie. Az auditbizottság tagjainak együttesen rendelkezniük kell a Társaság tevékenysége szerinti ágazattal kapcsolatos szaktudással. Az



auditbizottság tagjai tevékenységükért a közgyűlés által meghatározott mértékű díjazásban részesülnek.

Tekintettel arra, hogy az auditbizottság tagjait a felügyelőbizottság tagjai közül választja a közgyűlés, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 6. §-ban foglaltak az auditbizottság tagjai vonatkozásában is irányadóak. Ezek alapján az auditbizottság tagjának csak az a személy nevezhető ki, aki az alábbi feltételeknek együttesen megfelel:

- a) felsőfokú végzettséggel rendelkezik és
- b) legalább három év vezetői gyakorlattal rendelkezik és
- c) büntetlen előéletű és
- d) kinevezését jogszabály nem zárja ki, összeférhetlenségi okok vele 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.

Az auditbizottság tagja a Társasággal azonos tevékenységet főtevékenységként is megjelölő más gazdasági társaságban részesedést szerezhet, továbbá lehet vezető tisztségviselő, felügyelőbizottsági tag a Társasággal azonos főtevékenységet végző más gazdasági társaságban.

Az auditbizottság összetétele a 2025. üzleti évben nem változott. A Társaság auditbizottságának 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
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 képzéseiben 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.

Dr. Vetési Ágnes Nóra 2001-ben végzett a Debreceni Egyetem Általános Orvostudományi Karán, általános orvosi szakon, jelenleg is háziorvosként 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 auditbizottsága a 2025. üzleti évben összesen 3 (három) alkalommal tartott ülést:

- az auditbizottság a 2025. április 4. napján megtartott ülésén elfogadta a Társaság állandó könyvvizsgálatának ellátása tárgyában kiírt pályázat keretében beérkezett árajánlatokkal kapcsolatos ajánlását; az említett ülésen az auditbizottság valamennyi tagja részt vett;
- az auditbizottság a 2025. április 9. napján megtartott ülésén elfogadta a Társaság 2025. április 30. napjára összehívott évi rendes közgyűlésének napirendjén szereplő éves beszámolókkal kapcsolatos jelentését, valamint elfogadta a Társaság részére a 2024. üzleti évben végzett tevékenységről szóló auditbizottsági jelentést; az említett ülésen az auditbizottság valamennyi tagja részt vett.

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

A Társaságnál a 2025. üzleti évben új könyvvizsgáló választására került sor, amelynek előkészítése kapcsán az auditbizottság 2025. március 31. napján kapott felkérést az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete (2014. április 16.) a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek jogszabályban előírt könyvvizsgálatára vonatkozó egyedi követelményekről és a 2005/909/EK bizottsági határozat hatályon kívül helyezéséről 16. cikkének (2) bekezdésében foglaltak szerinti ajánlás megfogalmazására. Az auditbizottság a fentiek szerinti felkérésnek 2025. április 4. napján tett eleget.

Az auditbizottsághoz a 2025. üzleti év folyamán sem a Társaság részvényeseitől, sem más személytől nem érkezett olyan bejelentés, amely az auditbizottság intézkedését tette volna szükségessé.

4. Javaslatok

Az auditbizottság a 2025. üzleti év tapasztalatai alapján a pénzügyi beszámolás folyamatával kapcsolatos javaslatokat nem tesz.

Budapest, 2026. április 7.

Horváth Gábor Ferenc
auditbizottsági elnök
SunDell Estate Nyrt.