



SUNDELL ESTATE NYRT.

FELELŐS TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁSI JELENTÉS TERVEZETE

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) igazgatósága a Társaság 2025. üzleti évre vonatkozó felelős társaságirányítási jelentés tervezetét az alábbiak szerint fogadta el.

1. A Társaság bemutatása

A Társaság 2019. december 31. napjával jött létre a Nerium Park Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (megszűnés előtti székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; megszűnés előtti nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; megszűnés előtti cégjegyzékszám: 01-09-282332) zártkörűen működő részvénytársasággá történő átalakulásával. A Társaságba 2019. október 31. napjával beolvadt az F.Lloyd Ingatlan Zártkörűen Működő Részvénytársaság (megszűnés előtti székhely: 1149 Budapest, Fogarasi út 3. IV. em. 2.; megszűnés előtti nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; megszűnés előtti cégjegyzékszám: 01-10-049978) és a GreenVillage Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (megszűnés előtti székhely: 1131 Budapest, Fivér utca 8. B. ép.; megszűnés előtti nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; megszűnés előtti cégjegyzékszám: 01-10-140010).

A Társaság 1.000.000 darab, egyenként 100,- Ft névértékű dematerializált törzsrészvénye 2020. június 22. napján bevezetésre került a Budapesti Értéktőzsde szabályozott piacára, mivel egyidejűleg a Társaság működési formája nyilvánosan működő részvénytársaságra változott. A Társaság tulajdonosai 2020. november 30. napján határoztak a Társaság alaptőkéjének felemeléséről, az ennek eredményeképpen kibocsátott 195.000 db, egyenként 100,- Ft névértékű dematerializált törzsrészvénye 2021. február 5. napján bevezetésre került a Budapesti Értéktőzsde szabályozott piacára. A Társaság tulajdonosai 2021. március 21. napján határoztak a Társaság alaptőkéjének újabb felemeléséről, az ennek eredményeképpen kibocsátott 237.000 db, egyenként 100,- Ft névértékű dematerializált törzsrészvény 2022. június 2. napján bevezetésre került a Budapesti Értéktőzsde szabályozott piacára.

A Társaság alaptőkéje: 143.200.000,- Ft, amelyet összesen 1.432.000 darab, egyenként 100,- Ft névértékű dematerializált törzsrészvény testesít meg.

A Társaság főtevékenysége 6820 '25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, amelyet 2020. július 31. napjától kezdődően szabályozott ingatlanbefektetési társaságként végez.

2. Az igazgatósága és a menedzsment működésének ismertetése

A Társaság ügyvezető szerve a legalább 3 (három), legfeljebb 7 (hét) tagból álló igazgatóság, amely jogait és feladatait testületként gyakorolja a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint. Az igazgatóság feladat és hatáskörébe tartozik mindazon döntés meghozatala, amely törvény vagy az alapszabály felhatalmazása alapján nem tartozik a közgyűlés vagy más szerv hatáskörébe. Az igazgatóság működését, feladat- és hatáskörét a Ptk. szabályozza. Az igazgatóság feladata különösen, de nem kizárólag:

- a) az ügyvezetés ellátása;
- b) a Társaság részvénykönyvének vezetése;
- c) ügyek meghatározott csoportjaira nézve a Társaság munkavállalói részére cégjegyzési jogosultság adása;
- d) a Társaság szervezeti és működési szabályzatának kidolgozása és a Társaság munkaszervezetének kialakítása;



- e) a Társaság számviteli törvény szerinti beszámolójának és az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatának az elkészítése, előterjesztése;
- f) a Társaság üzleti könyveinek szabályszerű vezetése;
- g) a közgyűlési döntést igénylő kérdésekben előzetes állásfoglalás kialakítása, javaslat előterjesztése; a Társaság éves és hosszú távú szakmai programjainak, az éves pénzügyi, fejlesztési és üzleti terveknek és üzletpolitikai koncepcióknak az előkészítése, illetőleg azok végrehajtásának ellenőrzése;
- h) a Társaság könyvvizsgálójának megválasztására vonatkozó határozati javaslat előterjesztése;
- i) a Társaság társaságirányítási gyakorlatát bemutató, a Budapesti Értéktőzsde szereplői számára előírt módon elkészített jelentés előterjesztése az éves rendes közgyűlés elé;
- j) a Társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról évente egyszer a közgyűlés és háromhavonta a felügyelőbizottság részére jelentés készítése;
- k) hatóságok és egyéb szervek felé előírt kötelező jelentések teljesítése;
- l) saját részvény megszerzése a közgyűlése felhatalmazása alapján vagy a Társaságot megillető követelés kiegyenlítését célzó bírósági eljárás keretében vagy átalakulás során;
- m) jogosult a Társaság nevének, székhelyének (telephely, fióktelep), tevékenységi körének (a főtevékenység kivételével) módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára és ezzel összefüggésben az alapszabály módosítására;
- n) a közgyűlés felhatalmazása alapján az igazgatóság jogosult a döntések előkészítése érdekében bizottságok, tanácsadó illetőleg egyéb testületek működésének engedélyezésére
- o) döntés mindazokban a kérdésekben, amelyet jogszabály, a közgyűlés vagy az alapszabály nem utal a közgyűlés hatáskörébe.

Az igazgatóság működésének részletes szabályait az igazgatóság által készített ügyrend tartalmazza.

Az igazgatóság tagjait a közgyűlés választja meg határozott vagy határozatlan időtartamra. Az igazgatóság tagjai feladatukat megbízási jogviszony, vagy munkaviszony keretében is elláthatják. A Társaság igazgatósága tagjai közül elnököt választ. A Társaság igazgatóságának tagjai e tisztségből származó feladatukat a közgyűlés által meghatározott mértékű díjazás ellenében látják el.

Az igazgatóság összetétele a 2025. üzleti évben nem változott. A Társaság igazgatóságának tagjai a 2025. üzleti évben:

Név	Beosztás	Jogviszony kezdete	Jogviszony vége
Uzsoki András	elnök	2023. augusztus 10.	határozatlan
Kun Róbert	tag	2021. március 30.	határozatlan
MFB Invest Zrt.	tag	2022. július 19.	határozatlan
Michaletzky Márton	tag	2020. augusztus 14.	határozatlan
Piukovics Gábor	tag	2023. augusztus 10.	határozatlan

Uzsoki András több évtizedes tapasztalattal rendelkezik gazdasági vezetőként. Diplomáját a BME Vegyész-mérnöki Karán biológusmérnöként szerezte. Pályafutását 1989-től a Bioaroma Kft. ügyvezetőjeként kezdte. Ezt követően 1996-tól 2002-ig, majd 2013-tól 2019-ig az UB Merchants Kft. ügyvezetője volt. 2011-től 2024-ig az UBM Trade Zrt. igazgatósági tagja, 2016-tól 2024-ig pedig az UBM Holding Nyrt. igazgatósági tagja. 2006-tól az S.P.M. Hungary Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője, amely cég Pilisjászfalun lakópark-fejlesztéssel, továbbá ingatlanforgalmazással foglalkozik.



Kun Róbert 2002-ben okleveles építészmérnöki diplomát szerzett a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemen, 2010 és 2017 között ugyanitt mechatronikai tanulmányokat folytatott. 2015-től a PhoenArchitekt Kft. tagja, vezető tervezője és ügyvezetője is.

Az MFB Invest Zrt. az MFB Csoport tagja, részben közvetlenül, részben közvetetten állami tulajdonban álló gazdasági társaság, amely 2002-ben három bankcsoporti cég összeolvadásával ingatlanforgalmazó és fejlesztő társaságként jött létre. 2006-tól kezdve a Társaság már pénzügyi befektetőként, profitorientált szemérettel kapcsolódhatott be a magyarországi tőkepiaci finanszírozásba. 2010 és 2018 között az MFB Invest egyre aktívabb szerepet vállalt a magyar kockázati tőke és magántőke piacon. 2019 májusában a tulajdonos elfogadta a társaság új stratégiáját, melynek fókuszába az egyedi tőkebefektetések, a kötvényjegyzés, illetve saját jegyzésű és co-investment kockázati és magántőkealapok elindítása került.

Michaletzky Márton 2018-ban csatlakozott a Concorde MB Partners Kft. csapatához ügyvezető igazgatóként, korábban a Budapesti Értéktőzsde Kibocsátói Akvizíciók Igazgatóságát vezette. Széleskörű tőkepiaci tapasztalatát többek között befektetési szolgáltatónál, kockázati tőkealapkezelőnél, tranzakciós tanácsadónál szerezte. Diplomáját és PhD fokozatát a Budapesti Corvinus Egyetemen szerezte. CFA, CEFA és CIIA befektetéselemzési diplomákkal rendelkezik.

Piukovics Gábor földtudományi és geotechnikai mérnökként végzett a Miskolci Egyetem Műszaki Föld- és Környezettudományi Karán. Több mint 30 éves vállalkozói tapasztalattal a háta mögött, 2023 augusztusában csatlakozott a SunDell Estate Nyrt. igazgatóságához. Az 1990-es években elsősorban a befektetések és a bankszektor, majd 1998-tól kezdődően egyre inkább az ingatlanfejlesztések területén volt aktív. Ezt követően számos projektceget vezetett, amelyek jellemzően 50-120 lakásos társasházakat építettek. 2015 és 2022 között a Schweidel Investment Kft. ügyvezetője, amely társaság részt vett a GreenVillage Kft. (a SunDell Estate Nyrt. jogelődje) egyik első nagyobb projektje, a 439 lakásos Levendula Lakópark kivitelezésében.

A Társaság igazgatósága a 2025. üzleti évben összesen 5 (öt) alkalommal tartott ülést (vagy ülés tartása nélküli, írásbeli döntéshozatalt):

- az igazgatóság 2025. március 31. napján ülés tartása nélküli, írásbeli döntéshozatal útján összehívta 2025. április 30. napjára a Társaság évi rendes közgyűlését, valamint felkérte a Társaság auditbizottságát a könyvvizsgálói feladatok ellátására korábban kiírt pályázat keretében beérkezett árajánlatok értékelésére; az említett írásbeli döntéshozatalban az igazgatóság valamennyi tagja részt vett;
- az igazgatóság a 2025. április 9. napján megtartott ülésén elfogadta a 2025. április 30. napjára összehívott évi rendes közgyűlés napirendjéhez kapcsolódó igazgatósági előterjesztéseket (köztük a 2024. üzleti évre vonatkozó éves beszámolókat); az említett ülésen az igazgatóság valamennyi tagja részt vett;
- az igazgatóság 2025. április 29. napján ülés tartása nélküli, írásbeli döntéshozatal útján elfogadta a 2025. április 30. napjára összehívott évi rendes közgyűlés napirendjéhez kapcsolódó módosított igazgatósági előterjesztéseket; az említett írásbeli döntéshozatalban az igazgatóság valamennyi tagja részt vett;
- az igazgatóság a 2025. szeptember 30. napján megtartott ülésén elfogadta a Társaság egyszerűsített ESG jelentését, valamint a 2025. üzleti év első félévére vonatkozó féléves jelentést; az említett ülésen az igazgatóság 4 (négy) tagja vett részt;
- az igazgatóság a 2025. november 17. napján megtartott ülésén jóváhagyta a Társaság új leányvállalata 100%-os üzletrészének megvásárlását; az említett ülésen az igazgatóság valamennyi tagja részt vett.



Az igazgatóság tagjai által a 2024. üzleti év során végzett munka értékeléseként a Társaság 2025. április 30. napján tartott évi rendes közgyűlése

- az összesen 948.638 db érvényesen leadott szavazattal – ebből 796.334 db igen szavazattal (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 83,94%-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok 83,94%-a és az összes szavazat 55,61%-a) és 152.304 db nem szavazattal (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 16,06%-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok 16,06%-a és az összes szavazat 10,64%-a) –, 0 db tartózkodás (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 0%-a és az összes szavazat 0%-a) mellett meghozott 10/2025. (IV. 30.) számú közgyűlési határozattal megállapította, hogy Kun Róbert igazgatóság tag 2024. 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 megadta;
- az összesen 796.334 db érvényesen leadott szavazattal – ebből 796.334 db igen szavazattal (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 100%-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok 100%-a és az összes szavazat 55,61%-a) és 0 db nem szavazattal (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 0%-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok 0%-a és az összes szavazat 0%-a) –, 0 db tartózkodás (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 0%-a és az összes szavazat 0%-a) mellett meghozott 11/2025. (IV. 30.) számú közgyűlési határozattal megállapította, hogy az MFB Invest Zrt. igazgatóság tag 2024. 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 megadta;
- az összesen 948.638 db érvényesen leadott szavazattal – ebből 796.334 db igen szavazattal (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 83,94%-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok 83,94%-a és az összes szavazat 55,61%-a) és 152.304 db nem szavazattal (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 16,06%-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok 16,06%-a és az összes szavazat 10,64%-a) –, 0 db tartózkodás (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 0%-a és az összes szavazat 0%-a) mellett meghozott 12/2025. (IV. 30.) számú közgyűlési határozattal megállapította, hogy Michaletzky Márton igazgatóság tag 2024. 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 megadta;
- az összesen 948.638 db érvényesen leadott szavazattal – ebből 796.334 db igen szavazattal (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 83,94%-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok 83,94%-a és az összes szavazat 55,61%-a) és 152.304 db nem szavazattal (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 16,06%-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok 16,06%-a és az összes szavazat 10,64%-a) –, 0 db tartózkodás (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 0%-a és az összes szavazat 0%-a) mellett meghozott 13/2025. (IV. 30.) számú közgyűlési határozattal megállapította, hogy Piukovics Gábor igazgatóság tag 2024. 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 megadta;

- az összesen 948.638 db érvényesen leadott szavazattal – ebből 796.334 db igen szavazattal (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 83,94%-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok 83,94%-a és az összes szavazat 55,61%-a) és 152.304 db nem szavazattal (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 16,06%-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok 16,06%-a és az összes szavazat 10,64%-a) –, 0 db tartózkodás (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 0%-a és az összes szavazat 0%-a) mellett meghozott 14/2025. (IV. 30.) számú közgyűlési határozattal megállapította, hogy Uzsoki András igazgatóság elnök 2024. 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 megadta.

Az igazgatóság tagjai által a 2025. üzleti év során végzett munka értékelésére az említett időszakra vonatkozó beszámolókat elfogadásával egyidejűleg fog sor kerülni.

A Társaságnál a 2025. üzleti év folyamán az igazgatóságtól elkülönült menedzsment nem működött.

3. A felügyelőbizottság működésének ismertetése

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 legalább 3 (három), legfeljebb 5 (öt) főből áll, testületként jár el, tagjai közül választ elnököt. A felügyelőbizottság feladat- és hatáskörére, szervezetére és működésére a Ptk. rendelkezései megfelelően irányadóak.

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 képviseletét 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 az 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. Osztalékelőlegre 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 közgyűlés részére ellenőrzi a Társaság ügyvezetését. 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.



A felügyelőbizottság tagjainak megbízatása határozott vagy határozatlan időtartamra szólhat, tevékenységükért a közgyűlés által meghatározott mértékű díjazásban részesülnek. A felügyelőbizottság tagjai a Társaság ügyvezetésétől függetlenek, tevékenységük során nem utasíthatóak.

A felügyelőbizottság működésének részletes szabályait a felügyelőbizottság által készített ügyrend tartalmazza.

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

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 képzéseim 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. tanácsadói 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 háziorként praktizál Szentendrén. 2018-tól 2022-ig az épületépítési projekt szervezésével foglalkozó BS-ÉP-HÁRSHEGY Kft. ügyvezetője volt.

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 tagjai által a 2024. üzleti év során végzett munka értékeléseként a Társaság 2025. április 30. napján tartott évi rendes közgyűlése az összesen 948.638 db érvényesen leadott szavazattal – ebből 948.638 db igen szavazattal (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 100%-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok 100%-a és az összes szavazat 66,24%-a) és 0 db nem szavazattal (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 0%-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok 0%-a és az összes szavazat 0%-a) –, 0 db tartózkodás (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 0%-a és az összes szavazat 0%-a) mellett meghozott 15/2025. (IV. 30.) számú közgyűlési határozattal elfogadta a felügyelőbizottság jelentését.

A felügyelőbizottság tagjai által a 2025. üzleti év során végzett munka értékelésére az említett időszakra vonatkozó beszámolók elfogadásával egyidejűleg fog sor kerülni.

4. Az auditbizottság működésének ismertetése

A Társaságnál 3 (három) tagú auditbizottság működik. Az auditbizottság tagjainak megbízatása határozott vagy határozatlan időtartamra szólhat. Az auditbizottság feladat- és hatáskörébe tartozik mindaz, amit törvény, illetőleg felhatalmazása alapján a létesítő okirat a hatáskörébe utal. Az auditbizottság tagjait a közgyűlés választja a felügyelőbizottság tagjai közül. Az auditbizottság elnökét tagjai közül választja, határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza. A Társaság auditbizottsági tagjai tevékenységükért a közgyűlés által meghatározott mértékű díjazásban részesülnek.

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

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 működésének részletes szabályait az auditbizottság által készített ügyrend tartalmazza.

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



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

Az auditbizottsági tagok szakmai előéletének és tapasztalatának bemutatását a felügyelőbizottságról szóló fejezet tartalmazza.

A Társaság auditbizottsága a 2025. üzleti évben összesen 2 (kettő) alkalommal tartott ülést:

- az auditbizottság a 2025. április 4. napján megtartott ülésén elfogadta a Társaság állandó könyvvizsgálatának ellátása tárgyában kiírt pályázat keretében beérkezett ajánlatokkal 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 tagjai által a 2024. üzleti év során végzett munka értékeléseként a Társaság 2025. április 30. napján tartott évi rendes közgyűlése az összesen 948.638 db érvényesen leadott szavazattal – ebből 948.638 db igen szavazattal (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 100%-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok 100%-a és az összes szavazat 66,24%-a) és 0 db nem szavazattal (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 0%-a, a szavazásra bocsátott kérdésben leadott szavazatok 0%-a és az összes szavazat 0%-a) –, 0 db tartózkodás (a közgyűlésen képviselt, a szavazásra bocsátott kérdésben leadható szavazatok 0%-a és az összes szavazat 0%-a) mellett meghozott 16/2025. (IV. 30.) számú közgyűlési határozattal elfogadta az auditbizottság jelentését.

Az auditbizottság tagjai által a 2025. üzleti év során végzett munka értékelésére az említett időszakra vonatkozó beszámolók elfogadásával egyidejűleg fog sor kerülni.

5. Az egyéb bizottságok működésének ismertetése

A Társaságnál a HU0000360649 ISIN azonosító alatt kibocsátott, a Budapesti Értéktőzsde Xbond piacán regisztrált, SunDell 2031/A megnevezésű zöld kötvénnyel kapcsolatos feladatok folyamatos ellátása érdekében 3 (három) tagból álló zöld pénzügyi bizottság működik. A zöld pénzügyi bizottság tagjai: a Társaság igazgatósági elnöke, a Társaság igazgatósági elnöke által a Társaság igazgatósági tagjai, illetve vezető állású munkavállalói közül kinevezett további 2 (kettő) tag. A zöld pénzügyi bizottság a saját maga által meghatározott gyakorisággal, de legalább évente 1 (egy) alkalommal ülésezik. Az ülések lebonyolításának módját és szabályait a zöld pénzügyi bizottság maga határozza meg. A zöld pénzügyi bizottság évente egyszer, az említett kötvényekhez kapcsolódó allokációs és környezeti hatás jelentés útján köteles beszámolni tevékenységéről az igazgatóságnak.

A Társaságnál a 2025. üzleti év folyamán a fentiekben nem említett egyéb bizottság létrehozására, illetve működtetésére nem került sor.



6. A belső kontrollok rendszerének bemutatása

A Társaság a 2025. üzleti évben – a Társaság belső szervezetének említett időszakon belüli felépítésére is figyelemmel – továbbra is egyszerűsített struktúrájú belső kontroll rendszert működtetett. A belső kontroll rendszer részei a belső ellenőrzési funkció és a megfelelőség-biztosítási (compliance) funkció.

Az új belső ellenőrzési funkció kialakítása jelenleg folyamatban van.

A Társaságnál a 2025. üzleti évben a megfelelőség-biztosítási (compliance) funkciót külső megbízottak látták el.

7. Kockázatkezelési irányelvek és eljárások

A Társaság az alábbiak szerinti, a működésével kapcsolatos főbb kockázatokat azonosította:

- A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (Szit. tv.) szerinti feltételek nem teljesülése
A Társaság 2020. július 31. napi hatállyal szabályozott ingatlanbefektetési társaságként az adóhatósági nyilvántartásban rögzítésre került, amely forma rendkívül kedvezményes adózási elbírálásban részesül, feltéve, hogy az állami adóhatóság által szabályozott ingatlanbefektetési társaságként való nyilvántartásba vételt követően is maradéktalanul teljesülnek a Szit. tv. szerinti feltételek. Amennyiben a Szit. tv. előírásai nem teljesülnek maradéktalanul (például visszafizetési kötelezettséget keletkeztető idegen forrás aránya meghaladja az éves beszámolóban kimutatott ingatlanok és beruházások összértékének 65 %-át, vagy ingatlanportfólió nem éri el a mérlegfőösszeg 70 %-át, illetve a szabályozott ingatlanbefektetési társaság portfóliójában egyetlen ingatlan, vagy más szabályozott ingatlanbefektetési társaságban fennálló részesedés értéke meghaladhatja a szabályozott ingatlanbefektetési társaság számviteli jogszabályok szerinti mérlegfőösszegének a 30 %-át stb.) és a Szit. tv. szerinti határidőn belül nem tudja a Társaság orvosolni a kialakult helyzetet, úgy az azzal a következménnyel járhat, hogy az állami adóhatóság törli a Társaságot a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok közül, és a Társaság a kedvező adószabályokat nem fogja tudni alkalmazni a jövőben.
- Generálkivitelezői kockázat
A Társaság az általa értékesítendő, illetve bérbeadandó ingatlanokat nem saját maga építi, hanem erre bevonja a DakotaÉpítő Kft.-t mint generálkivitelezőt. A Társaság valamennyi építési vállalkozási szerződését a DakotaÉpítő Kft.-vel kötötte meg. A szoros üzleti kapcsolat pozitív következménye, hogy az általában elvárható mértéknél nagyobb a közös érdek a vevők és bérlők felé való szerződészerű teljesítésre, a lakások határidőben és jó minőségben történő átadására. Azonban arra tekintettel, hogy nem diverzifikált a Társaság által igénybe vett kivitelezői kör, a Társaság a DakotaÉpítő Kft. pénzügyi stabilitásának és szerződészerű teljesítésének jelentősen kitett.
- Banki finanszírozás hatása
A Társaság tevékenységét részben bankhitelből finanszírozhatja. Ha a Társaság az adott hitelszerződésben vállalt kötelezettségeket, kovenánsokat, biztosítékokat nem vagy nem folyamatosan tudja teljesíteni vagy fenntartani, úgy érvényesítésre kerülhetnek a bank által lekötött biztosítékok, vagy a szerződés felmondásra kerülhet, és így esedékessé válhat a teljes kintlévő hiteltartozás. A piaci standardoknak megfelelően, banki finanszírozás esetén a



finanszírozó bank a saját javára jelzálogjoggal terhelheti meg a telket és a felépítményt, albetétesítést követően pedig az egyes lakásokat. A lakások birtokbaadásakor a Társaságnak gondoskodnia kell a korábban bejegyzett banki jelzálogjogok törléséről, amely komplexebbé és némileg időigényesebbé teheti az ingatlan-adásvétel folyamatát. Mivel a Társaság tevékenységét részben bankhitelből finanszírozhatja, ezért a Társaság működésére és annak nyereségességére jelentős hatással bírhat a finanszírozási és kamatkörnyezet változása. Amennyiben a finanszírozási és/vagy kamatkörnyezet a Társaság számára hátrányosan változik, akkor ez emelheti a Társaság által a hitelösszegek után fizetendő kamat összegét, átmeneti vagy hosszantartó finanszírozási nehézségeket okozhat, eredményezheti a hitelezők megemelkedett költségeinek részleges vagy teljes áthárítását a Társaságra, illetve szükségessé teheti a refinanszírozást, amelynek lehetősége és feltételei akár kedvezőtlenül is alakulhatnak az aktuális piaci helyzetben.

- Változékony likviditási helyzet

A Társaságnak az épületépítési projektek szervezésekor jelentős a finanszírozási igénye, így ezen szakasz során a Társaság jelentős likviditási kockázatnak van kitéve. A likviditási kockázat ezen ciklikusságával minden esetben számolni kell, amikor a Társaság új épületépítési projekt szervezésébe fog. A Társaság bérbeadási tevékenysége azonban már nem hordozza ezt a kockázatot.

- Pótmunkából eredő többletköltségek

A Ptk. rendelkezései értelmében (i) a vállalkozó köteles elvégezni az utólag megrendelt, különösen termódosítás miatt szükségessé váló munkát is, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terheesebbé (pótmunka), illetve (ii) amennyiben a felek átalánydíjban állapodtak meg, a vállalkozó az átalánydíjon felül a pótmunka ellenértékét igényelheti. A Társaság építési vállalkozási szerződése átalánydíjasak, ezért pótmunka esetén az eredetileg kalkulált építési költségek megnövekednek, amely kihatással van a Társaság eredményességére.

- Biztosítás

Az ingatlanok vonatkozásában a Társaság partnerei (a tervezési, illetve építési vállalkozók) vállalják a megfelelő biztosítás megkötését a Társasággal kötött vállalkozási szerződésekben, amelyekben jellemzően a Társaság vagy mint együttbiztosított, vagy mint biztosított megjelölésre kerül. Amennyiben a Társaság partnere megszegi a szerződésben vállalt kötelezettségét és nem köt biztosítást, úgy az ebből eredő károkat a Társaság érvényesítheti partnerével szemben, azonban az ingatlanvásárlók felé a Társaság lesz köteles helytállni, ha a biztosítással nem fedezett esemény következtében nem tudja a Társaság teljesíteni a lakásvásárlókkal vagy lakásbérlelőkkel szemben vállalt szerződéses kötelezettségeit. Amennyiben a Társasággal szerződött és a szükséges biztosítás megkötését elmulasztó vállalkozó nem rendelkezik megfelelő saját fedezettel, amelyből kielégíthetné a Társaságot, úgy a Társaságnak a lakásvásárlók vagy lakásbérlelők felé teljesített kifizetései nem térülnek meg, és szélsőséges esetben ez akár a Társaság fizetéképtelenségét vagy azzal fenyegető helyzetet is eredményezhet.

- Orosz-ukrán háború alakulása

Jelen felelős társaságirányítási jelentés elkészítésekor az Oroszország által Ukrajna ellen indított háború hátrányos gazdasági hatásokat gyakorol a gazdaság számos szektorára. A Társaság építkezései bár zavartalanul folynak és munkaerőhiány nem lépett fel, a háborús cselekmények, illetve az azokra tekintettel elrendelt korlátozások következtében megnövekedhet a szükséges építési anyagok beszerzési ideje és nőhetnek a beszerzési költségek is. A kivitelezés ideje hosszabbodhat, és ezáltal a lakások műszaki készültsége és átadási ideje későbbre tolódhat ki. A



háború időtartama egyelőre nem becsülhető meg, ahogy az sem, hogy mennyi idő alatt állnak helyre a gazdasági kapcsolatok Magyarország és háborúban részes felek között. Azonban minél hosszabb ideig tart a háború, annál nagyobb mértékben hat negatívan a Társaság eredményességére.

- **Munkaerőhiány**
Hátrányos tényező lehet a munkaerőhiány további alakulása. A bizonytalan emberi erőforrások miatt az alvállalkozók munkájának minősége sok esetben romló tendenciát mutat, a vállalási határidők hosszabbodnak és gyakoriak a határidő csúszások az építőiparban. A minőségi hibák javításának költségei, a határidőcsúszás miatti kötbérgények mind rontják a Társaság nyereségességét. A Társaság mindent megtesz annak érdekében, hogy segítse a DakotaÉpítő Kft.-t abban, hogy a megbízható és tapasztalt alvállalkozói gárdáját megtartsa, stabil kapcsolatrendszer alakítson ki velük, és érdekeltté tegye őket a további együttműködésben, azonban teljes mértékben nem zárható ki, hogy a munkaerőhiány a jövőben kihatással lesz a Társaság működésére.
- **Lakásárak alakulása**
Bár az elmúlt években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető, nem zárható ki a lakásárakban bekövetkező csökkenés, amely a növekvő építőipari költségek mellett, hátrányos hatással lehet a Társaság eredményességére.
- **Bérleti díjak alakulása**
A Társaság eredményességére hatással lehet, ha tartósan csökken a befektetési célból lakást vásárlók köre, illetve a Társaság tulajdonába kerülő és a Társaság által bérbe adandó ingatlanok is alacsonyabb bérleti díj mellett adhatóak csak ki. Emiatt akár az is előfordulhat, hogy a bérbeadásra szánt lakások egy részét a Társaság mégis értékesíteni fogja.
- **Kereslet alakulása**
Amennyiben a piaci verseny esetleg erősödik és a Társaság nehezebben tudja értékesíteni az ingatlanokat vagy az ingatlanok eladási árát kell csökkentenie ahhoz, hogy versenyképességét megtartsa, illetve, ha az ingatlanpiacon a fizetőképes kereslet esetleg csökken és ez szintén azt eredményezi, hogy olcsóbban tudja csak értékesíteni a Társaság az ingatlanokat vagy hosszabb ideig tart az értékesítés ideje, úgy ezen tényezők mind rontják a Társaság eredményességét.
- **Esetleges ÁFA változás hatása**
Az ÁFA jelenleg hatályos szabályainak esetleges kedvezőtlen változása növelheti a lakások vételárát és ezáltal megnehezítheti az eladásukat, így a Társaság lakásai iránti keresletre is kihatással lehet. Amennyiben pedig a Társaság bármely okból nem tudná beépíteni a lakások vételárába a vonatkozó szabályozás esetleges változásának eredményeképpen megnövekedő terheket, az negatívan befolyásolhatná a Társaság eredményességét.
- **A tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel összefüggő kockázatok**
Lakóingatlanok építése, értékesítése és birtokba adása az illetékes önkormányzat építésügyi hatósága által kiadott építési- és használatbavételi engedélyhez kötött. Az engedélyezési eljárás során előírásra kerülnek az engedélyek kiadásának feltételei, ideértve további szakhatóságoktól történő engedélyek, hozzájárulások beszerzését (pl. katasztrófavédelem, ÁNTSZ, közműszolgáltatók stb.), valamint a használatba vételi engedély kiadását megelőző szemlét. Az engedélyezési eljárás elhúzódása, az engedélyezést érintő valamely jogszabály módosulása,



illetve valamely előírt feltételnek csak jelentős többletköltséggel történő teljesítése kihat a Társaság eredményességére.

- **Építési költségek emelkedése**
A jelenlegi magas építési költségek esetleges további emelkedése mindenképpen hátrányosan érintheti az ingatlan piacot, mivel azok mind a lakás bérleti díjak, mind a lakás vételárak további emelkedéséhez vezethetnek. Ez befolyásolhatja a kereslet alakulását, amely érinti a Társaság eredményességét, illetve a magasabb építési költségek csökkentik a Társaság jövedelmezőségét.
- **Fejleszhető ingatlanok számának alakulása**
Az elmúlt években növekvő beruházási kedv következményeként egyfelől csökkent a piacon lévő, fejlesztésre alkalmas ingatlanok száma, másrészt nőtt az új építésű, eladásra szánt lakóingatlanok száma. Bár a Társaság megítélése szerint az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet továbbra is meghaladja a piaci kínálatot, nem garantálható, hogy ez a piaci tendencia hosszú távon fennmarad. Az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet csökkenése növelheti az ingatlanok átlagos eladási idejét, amely kihatással lehet a Társaság eredményességére.
- **Támogatási szabályok változása**
A lakáscélú állami támogatásokra, a családi otthonteremtési kedvezményre vonatkozó szabályok változásának közvetlen kihatása van a Társaság jövedelemtermelő képességére, mert ezen szabályok módosítása befolyással bír a lakáspiaci keresletre.
- **Adózási szabályok változása**
A Társaság pénzügyi helyzetére és eredményességére az adózási szabályok változása hatást gyakorolhat.
- **Késedelem következménye**
Amennyiben akár a használatbavételi engedély megszerzésének elhúzódása, vagy bármilyen egyéb ok azt eredményezi, hogy a Társaság, vagy leányvállalata nem tudja az általa felépíteni vállalt ingatlanokat a szerződésekben vállalt határidőben birtokba adni a vevők részére, úgy a Társaságnak, vagy leányvállalatának kötbér fizetési kötelezettsége keletkezik a szerződések szerint. Továbbá előfordulhat olyan eset is, hogy a vásárlók jogosulttá válnak elállni a szerződéstől, amely esetben az általuk kifizetett vételárát (vevőelőleget) a Társaságnak, vagy leányvállalatának vissza kell fizetnie, valamint felléphetnek a lakásvásárlók akár kártérítés megfizetésének igényével is a Társasággal, vagy leányvállalatával szemben. Ezen követelések, igények felmerülésekor a Társaságnak jelentős likviditási teherrel, illetve többletköltségekkel kell majd számolnia, amely kihat az eredményességére.

A Társaság igazgatósága tudomással bír a fenti kockázatokról, a fent meghatározott kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri és szükség szerint a nemzetközi szabványoknak megfelelő és a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz.

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása a Társaság egyes igazgatósági tagjaiból álló menedzsment feladata. Elsődleges cél a kockázatok időben minél hamarabb történő feltárása és azok hatékony és gyors kezelése. A kockázatkezelés hatékony és gyors megvalósítása érdekében, a Társaság menedzsmentje rendszeres vezetői értekezleteket tart, amelyek során nem csak feltárásra és értékelésre kerülnek a Társaság eredményességére ható lehetséges kockázatok, hanem vezetői döntés születik azok kezelési mechanizmusaira vonatkozóan is. A kockázatkezelés többszintű rendszerben történik. A menedzsment által meghatározott folyamatok és elfogadott belső szabályok végrehajtását



az igazgatóság elnöke felügyeli és gondoskodik arról, hogy a szervezeti egységek megismerjék és folyamatosan betartsák ezeket és erről rendszeresen beszámoljanak részére.

8. Állandó könyvvizsgáló

A Társaság választott állandó könyvvizsgálójának feladata, hogy gondoskodjon a számviteli törvényben meghatározott könyvvizsgálat elvégzéséről, és ennek során mindenekelőtt annak megállapításáról, hogy a Társaság számviteli törvény szerinti beszámolója megfelel-e a jogszabályoknak, továbbá megbízható és valós képet ad-e a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, működésének eredményéről.

A könyvvizsgáló a feladatai ellátása érdekében betekinthez a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe, az igazgatóság, illetve a felügyelőbizottság tagjaitól és a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja.

Ha az állandó könyvvizsgáló a Társaság vagyonának olyan változását észleli, amely veszélyezteti a Társasággal szembeni követelések kielégítését, vagy olyan körülményt észlel, amely az igazgatósági tagok vagy a felügyelőbizottsági tagok e minőségükben kifejtett tevékenységükért való felelősségét vonja maga után, késedelem nélkül köteles az Igazgatóságnál kezdeményezni a Közgyűlés döntéshozatalához szükséges intézkedések megtételét.

Az állandó könyvvizsgáló a Társaság részére nem nyújthat olyan szolgáltatást, és nem alakíthat ki olyan együttműködést az igazgatósággal, amely feladatának tárgyilagos és független ellátását veszélyeztetné.

Az állandó könyvvizsgálót a közgyűlés beszámolót tárgyaló ülésére meg kell hívni, melyen köteles részt venni. Távolmaradása az ülés megtartását nem akadályozza. A felügyelőbizottság ülésén a könyvvizsgáló tanácskozási joggal részt vehet, illetve arra a felügyelőbizottsági tagok meghívhatják, mely esetben az ülésen köteles részt venni. A könyvvizsgáló által javasolt ügyeket a felügyelőbizottság köteles napirendjére tűzni.

A Társaság állandó könyvvizsgálója a 2025. április 30. napjától 2026. április 30. napjáig terjedő időtartamra:

RSM Hungary Könyvvizsgáló Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1139 Budapest, Váci út 99-105. BalanceHall ép. 4. em.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósa; cégjegyzékszám: 01-10-142128; kamarai nyilvántartási szám: 004443)

A Társaság könyvvizsgálataért személyében felelős könyvvizsgáló:

Mosonyi Ádám (anyja születési neve: Murányi Veronika; lakcím: 1182 Budapest, Csőszkunyhó utca 45.; kamarai nyilvántartási szám: 007424)

A könyvvizsgáló a 2025. üzleti év folyamán nem végzett olyan tevékenységet a Társaság részére, mely nem az auditálással kapcsolatos.



9. Közzétételi politika

A Társaság a 2025. üzleti év folyamán közzétételi kötelezettségeinek a vonatkozó jogszabályokban – elsősorban a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben és a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben –, valamint a Budapesti Értéktőzsde Nyilvánosan Működő Részvénytársaság Általános Üzletszabályzatában foglaltaknak megfelelő módon tett eleget.

A Társaság közzétételei minden esetben azonos időpontban (legfeljebb 30 perces eltéréssel) jelentek meg a Magyar Nemzeti Bank, mint felügyelet által üzemeltetett közzétételi honlapon (www.kozzetetelek.hu), valamint a Budapesti Értéktőzsde Nyrt. honlapján (www.bet.hu). Ezen közzétételeket követően, de még ugyanazon naptári napon belül a közzétett szabályozott információ a Társaság saját honlapján (www.sundell.hu) is megjelent. A Társaság a saját honlapját az irányadó jogszabályokból és szabályzatokból levezethető, továbbá a befektetők minél hatékonyabb tájékoztatását célzó nyilvánosságra hozatali szempontok figyelembevételével alakította ki.

A Társaság a piaci visszaélésekről, valamint a 2003/6/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv és a 2003/124/EK, a 2003/125/EK és a 2004/72/EK bizottsági irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2014. április 16-i 596/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet szerinti vezetői feladatokat ellátó személyek ügyleteire vonatkozó politikáját a hivatkozott rendelet 19. cikkében foglalt előírásoknak megfelelően alakította ki és alkalmazta.

10. Részvényesi jogok gyakorlása; közgyűlés lebonyolítása

A részvényes a részvényesi jogait képviselő útján is gyakorolhatja. Egy képviselő több részvényt is képviselhet, egy részvényesnek azonban csak egy képviselője lehet. A részvényes képviselőjét a vezető tisztségviselő is elláthatja; nem láthatja el a részvényes képviselőjét a felügyelőbizottsági tag és a könyvvizsgáló. A képviselőre szóló meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A meghatalmazás határozott vagy határozatlan időre szólhat. A határozatlan időre szóló meghatalmazás a Társasággal szemben mindaddig hatályos, amíg annak megszűnését hitelt érdemlően nem igazolják. A részvényes által ügyek egyedileg meg nem határozott körére adott meghatalmazás (általános meghatalmazás) öt év elteltével hatályát veszti. A részvényes a részvényesi jogainak Társasággal szemben történő gyakorlására részvényesi meghatalmazottat (nominee) bízhat meg. A részvényesi meghatalmazott a részvényesi jogokat saját nevében, a részvényes javára gyakorolja. A részvényesi meghatalmazottat a részvénykönyvbe be kell jegyezni.

A Társaság a saját részvényt részvényesi jogokat nem gyakorolhat. A közgyűlésen a határozatképesség megállapításánál, valamint a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlásánál a saját részvényt figyelmen kívül kell hagyni. A saját részvényre eső osztalékot az osztalékra jogosult részvényeseket megillető részesedésként kell számításba venni.

A részvényes a jogai gyakorlására a részvénykönyvbe való bejegyzést követően jogosult. A részvényesek címe a részvénykönyvben feltüntetett cím. A részvényesek mindegyike saját maga felelős azért, hogy címének megváltozását megfelelően közölje a Társasággal.

A részvényesnek a Társasággal szembeni felelőssége a névérték vagy kibocsátási érték szolgáltatására terjed ki. A részvényes a Társaság kötelezettségeiért – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – nem köteles helytállni. A részvényest megilletik a részvényhez fűződő vagyoni jogok, így különösen az osztalékhoz, osztalékfelőleghez való jog és a likvidációs hányadhoz való jog. A



részvényest megillető tagsági jogok alapján minden részvényes jogosult a közgyűlésen részt venni, a törvényi előírások által megszabott keretek között felvilágosítást kérni, észrevételt és indítványt tenni, valamint a szavazati joggal rendelkező részvény birtokában szavazni. A részvényest megilletik a fentiekén túl a törvényben szabályozott kisebbségi jogok, valamint a részvény átruházásának joga is. Osztalékra az a részvényes jogosult, aki az osztalékfizetésről döntő közgyűlési határozatban meghatározott osztalékfizetési fordulónapon a részvénykönyvbe bejegyzésre kerül. Az osztalék kifizetése a közgyűlési határozat meghozatalát követő legalább 20 nap elteltével esedékes a Közgyűlés által megállapított napon. A Társaság köteles az ex-kupon nap előtt legkésőbb 2 (kettő) tőzsdennappal nyilvánosságra hozni az osztalék végleges mértékét. Az ex-kupon nap legkorábban a kupon mértékét megállapító közgyűlést követő harmadik tőzsdenap lehet.

A közgyűlés a részvénytársaság legfőbb szerve, amely a részvényesek összességéből áll. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik mindaz, amit jogszabály, vagy felhatalmazása alapján az alapszabály a hatáskörébe utal. A közgyűlés hatáskörébe különösen az alábbi kérdések tartoznak:

- a) az alapszabály megállapítása és módosítása;
- b) döntés a Társaság működési formájának megváltoztatásáról,
- c) döntés a Társaság részvényeinek szabályozott piacról történő kivezetéséről, részvényeinek más piacra való átvezetéséről;
- d) a Társaság átalakulásának, egyesülésének és jogutód nélküli megszűnésének elhatározása;
- e) döntés az alaptőke leszállításáról;
- f) döntés a Társaság által kibocsátott részvények harmadik személy általi megszerzéséhez kapcsolódó pénzügyi segítség nyújtásáról;
- g) döntés az alaptőke felemeléséről, az igazgatóság alaptőke felemelésére vonatkozó felhatalmazásáról;
- h) az igazgatóság tagjának és elnökének megválasztása, visszahívása, díjazásuk megállapítása;
- i) a felügyelőbizottság tagjának, az auditbizottság tagjainak a megválasztása, visszahívása, díjazásuk megállapítása;
- j) a könyvvizsgáló megválasztása, visszahívása, díjazása megállapítása;
- k) a felügyelőbizottság ügyrendjének jóváhagyása;
- l) a javadalmazási politikáról való véleménynyilvánító szavazás;
- m) döntés a felelős társaságirányítási jelentés elfogadásáról;
- n) döntés a vonatkozó jogszabályok, illetve tőzsdei szabályok által meghatározott éves beszámoló elfogadásáról,
- o) döntés az adózott eredmény felhasználásáról;
- p) döntés saját részvény megszerzéséről, továbbá az igazgatóság saját részvény megszerzésére való felhatalmazásáról 18 (tizennyolc) hónapos időtartamig;
- q) döntés átváltoztatható és jegyzési jogot biztosító kötvények kibocsátásáról, továbbá az igazgatóság felhatalmazásáról átváltoztatható kötvény kibocsátására;
- r) döntés az igazgatóság tagjaival, a felügyelőbizottsági tagokkal és az állandó könyvvizsgálóval szembeni kártérítési igény érvényesítéséről;
- s) döntés az egyes részvénytársaságokhoz kapcsolódó jogok megváltoztatásáról;
- t) döntés minden olyan kérdésben, amit jogszabály vagy az alapszabály a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal.

A közgyűlés a fenti a)-f) pontokban foglalt kérdésekben a közgyűlésen képviselt szavazatok háromnegyedes többségével dönt. Egyebekben a közgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza. A fenti g) és s) pontok szerinti döntésekhez az érintett részvénytársaságok részvényeseinek hozzájárulása szükséges. Ennek során a részvényhez fűződő szavazati jog esetleges korlátozására vagy kizárására vonatkozó rendelkezések – ide nem értve a saját részvényhez kapcsolódó szavazati jog gyakorlásának tilalmát – nem alkalmazhatók. Az érintett részvénytársaságok részvényesei a külön



hozzájárulásuk megadásáról a közgyűlésen, az adott kérdésre vonatkozó közgyűlési határozathozatalt megelőzően – az érintett részvénytársakhoz tartozó részvényekkel rendelkező és a Közgyűlésen jelen lévő részvényesek által leadott szavazatok egyszerű többségével – döntenek.

A közgyűlést a közgyűlés kezdő napját megelőzően legalább 30 (harminc) nappal az alapszabályban foglaltak szerint az igazgatóság hívja össze. A közgyűlés napirendjére tűzött ügyre vonatkozóan a részvényesnek a közgyűlés napja előtt legalább 8 (nyolc) nappal benyújtott írásbeli kérelmére az igazgatóság a szükséges felvilágosítást – jogszabályban foglalt kivétellel – köteles megadni. A közgyűlést évente legalább egyszer össze kell hívni. A közgyűlés szükség esetén bármikor összehívható, jogszabályban foglalt esetekben pedig az igazgatóság köteles összehívni. A közgyűlés – legfeljebb egy alkalommal – felfüggeszthető. Ha a közgyűlést felfüggesztik, azt 30 (harminc) napon belül folytatni kell. Ebben az esetben a közgyűlés összehívására és a közgyűlés tisztségviselőinek megválasztására vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni. Ha a Társaságban együttesen a szavazatok legalább egy százalékával rendelkező részvényesek a napirend kiegészítésére vonatkozó – a napirend részletezettségére vonatkozó szabályoknak megfelelő – javaslatot vagy a napirenden szereplő vagy arra felveendő napirendi ponttal kapcsolatos határozattervezetet a közgyűlés összehívásáról szóló hirdetemény megjelenésétől számított 8 (nyolc) napon belül közlik az igazgatósággal, az igazgatóság a kiegészített napirendről, a részvényesek által előterjesztett határozattervezetekről a javaslat vele való közlését követően hirdeteményt tesz közzé. A hirdeteményben megjelölt kérdést napirendre tűzöttnek kell tekinteni.

A Társaság honlapján, a közgyűlést megelőzően legalább 21 (huszonegy) nappal nyilvánosságra hozza:

- az összehívás időpontjában meglévő részvények számára és a szavazati jogok arányára vonatkozó összesített adatokat, ideértve az egyes részvényosztályokra vonatkozó külön összesítéseket;
- a napirenden szereplő ügyekkel kapcsolatos előterjesztéseket, az azokra vonatkozó felügyelőbizottsági jelentéseket, valamint a határozati javaslatokat;
- a képviselő útján, illetve levélben történő szavazáshoz használandó nyomtatványokat, ha azokat közvetlenül nem küldték meg a részvényeseknek.

Azoknak a részvényeseknek, akik ezt kívánják, a közzéteendő közgyűlési anyagokat a közgyűlési anyagok nyilvánosságra hozatalával egy időben elektronikus úton is meg kell küldeni.

Az igazgatóság bármely személyt meghívhat a közgyűlésre, számára véleményezési, hozzászólási jogot biztosíthat, ha vélelmezi, hogy e személy jelenléte és véleménye elősegíti a részvényesek tájékoztatását, illetőleg segíti a közgyűlési döntések meghozatalát. A meghívó tartalmazza:

- a társaság nevét és székhelyét,
- a közgyűlés idejét és belföldi helyszínét,
- a közgyűlés napirendjét,
- a napirend kiegészítésére való jog gyakorlásának feltételeit,
- a közgyűlés megtartásának módját,
- a szavazati jog gyakorlásához az alapszabályban előírt feltételeket,
- a határozattervezetek és a közgyűlés elé terjesztendő dokumentumok eredeti és teljes terjedelmű szövege elérhetőségének helyét,
- a közgyűlés határozatképtelensége esetén a megismételt közgyűlés helyét és idejét.

Ha a Társaság részvényeire tett nyilvános vételi ajánlattal kapcsolatos részvényesi állásfoglalás miatt vagy az eredményes nyilvános vételi ajánlattételi eljárást követően a befolyásszerző kezdeményezésére rendkívüli közgyűlés összehívására kerül sor, a közgyűlést annak kezdőnapját legalább 15 (tizenöt) nappal megelőzően kell összehívni.



A közgyűlés határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító részvények által megtestesített szavazatok több mint 40%-át képviselő részvényes jelen van. Ha a közgyűlés nem határozatképes, a megismételt közgyűlés az eredeti napirenden szereplő ügyekben a jelenlévők által képviselt szavazati jog mértékétől függetlenül határozatképes, ha azt az eredeti időpontot legalább tíz nappal és legfeljebb huszonegy nappal követő időpontra hívják össze.

A közgyűlésen való részvétel jogát és a részvényhez fűződő egyéb jogait az a részvényes gyakorolhatja, akinek nevét a közgyűlés kezdő napját megelőző második munkanapon 16:00 órakor (a részvénykönyv lezárásakor) a részvénykönyv tartalmazza és eddig az időpontig a Társaság az értékpapírszámla-vezető által kiállított tulajdonosi igazolást eredetben átvette. A tulajdonosi igazolás Társaság részére történő szabályszerű átadásának minősül a fentiekén túl az is, amennyiben a részvényes a részvénykönyv lezárásáig azt igazolható módon a Társaság részére eljuttatja és legkésőbb a közgyűlés megkezdéséig annak eredeti példányát is átadja. A fenti feltételek hiányában a részvényes a közgyűlésen nem vehet részt, szavazati és egyéb jogokat nem gyakorolhat. A tulajdonosi igazolás Társaság részére történő átadása tekintetében a bizonyítási kötelezettség a részvényest terheli. A tulajdonosi igazolást az értékpapírszámla-vezető köteles a részvényes kérésére a részvényről kiállítani. A tulajdonosi igazolásnak tartalmaznia kell a Társaság cégnevét, a részvényfajtát, a részvény darabszámát, az értékpapírszámla-vezető cégnevét és cégszerű aláírását, a részvényes nevét (cégnevét), lakóhelyét (székhelyét). A tulajdonosi igazolás a közgyűlés vagy a megismételt közgyűlés napjáig érvényes. A tulajdonosi igazolásnak a részvényes tőzsdezárást követően tulajdonolt valós részvény darabszámát kell tartalmaznia. A tulajdonosi igazolás fordulónapja nem lehet korábbi, mint a közgyűlést megelőző ötödik munkanap. A tulajdonosi igazolás kiállítását követően az értékpapírszámla-vezető az értékpapírszámlán a részvényre vonatkozó változást csak a tulajdonosi igazolás egyidejű visszavonása mellett vezethet át. A Társaság részére megküldött tulajdonosi igazolásban foglalt adatoknak meg kell egyeznie a részvénykönyv lezárásakor fennálló valós adatokkal. Amennyiben a tulajdonosi igazolás benyújtását követően és a részvénykönyv lezárását megelőzően a részvényes tulajdonában álló részvény darabszámban vagy más adatokban változás következik be, a részvényes köteles új tulajdonosi igazolást a Társaság részére eljuttatni. A Társaság nem vállal felelősséget az értékpapír-számlavezetők mulasztásának következményeiért. A részvénykönyvnek a közgyűlést megelőző lezárása nem korlátozza a részvénykönyvbe bejegyzett személy jogát részvényeinek részvénykönyv lezárását követő átruházásában. A részvénynek a közgyűlés kezdő napját megelőző átruházása nem zárja ki a részvénykönyvbe bejegyzett személynek azt a jogát, hogy a közgyűlésen részt vegyen és az őt, mint részvényest megillető jogokat gyakorolja, feltéve, ha a részvényest legkésőbb a közgyűlés kezdőnapját megelőző második munkanapon bejegyezték a részvénykönyvbe. Amennyiben a részvényes nem természetes személy vagy meghatalmazottja útján jár el, úgy a képviselőként eljáró személy köteles igazolni képviselői jogosultságát (30 napnál nem régebbi cégkivonat, aláírási címpéldány) magyar vagy angol nyelven.

Amennyiben a részvényes nevében harmadik személy jár el, a meghatalmazást közokirat, vagy teljes bizonyító erejű magánokirat formájában kell a Társasághoz benyújtani legkésőbb a közgyűlést megelőző második napon 16:00 óráig. Amennyiben a meghatalmazás formai illetőleg tartalmi szempontból nem megfelelő vagy elkésett, a meghatalmazott a közgyűlésen nem vehet részt, szavazati és egyéb jogokat nem gyakorolhat. A meghatalmazás egy vagy több közgyűlésre is szólhat. Az igazgatóság felhívására a részvényes (letétkezelő, részvényesi meghatalmazott, közös tulajdonban álló részvény esetén a közös képviselő) haladéktalanul nyilatkozni köteles arról, hogy a részvények tekintetében ki a tényleges tulajdonos. Amennyiben a részvényes a felhívásnak nem tesz eleget az



előírt határidőn belül a szavazati joga felfüggesztésre kerül mindaddig, míg a tájékoztatási kötelezettségének eleget nem tesz.

A Társaság a közgyűlést a meghívóban közzétett helyen és időben tartja, a közgyűlésen megjelent részvényesekről, illetve képviselőikről jelenléti ívet, a közgyűlésen történekről jegyzőkönyvet készít a jogszabályban előírt tartalommal és módon. A részvényesek regisztrálása a közgyűlés kezdő időpontját megelőző egy órával kezdődik. A regisztráció során a részvényes személyazonosságának, lakóhelyének, képviseleti jogosultságának igazolását és a jelenléti ív aláírását követően átveszi a lezárt részvénykönyvben szereplő részvény darabszám szerint őt megillető szavazatszámot tartalmazó szavazólapot. A közgyűlésen az igazgatóság elnöke vagy az igazgatóság által ezzel a feladattal megbízott személy elnököl. Minden egyes törzsrészvény egy szavazatra jogosít, tehát minden 100,- Ft névértékű részvény után a részvényest egy szavazat illeti meg. A közgyűlés a határozatokat a leadott szavazatok egyszerű többségével hozza meg, kivéve, ha jogszabály vagy felhatalmazása alapján az alapszabály, illetőleg a Társaság működésére kötelezően alkalmazandó tőzsdei szabályzat magasabb szavazati arányt tesz kötelezővé. A közgyűlés elnöke:

- megnyitja a közgyűlést;
- megvizsgálja a közgyűlés összehívásának szabályszerűségét;
- ellenőrzi a részvényesek képviselőinek meghatalmazását, képviseleti jogosultságát;
- megállapítja a közgyűlés határozatképességét és a leadható szavazatok számát, illetve határozatképtelenség esetén a közgyűlést elnapolja;
- javaslatot tesz a közgyűlésnek a jegyzőkönyvvezető, a szavazatszámoló személyére és a jegyzőkönyv-hitelesítő részvényes személyére;
- a meghívóban megjelölt tárgysorrendben vezeti a tanácskozást, ismerteti a határozati javaslatokat;
- elrendeli a szavazást, ismerteti eredményét és közli a közgyűlés határozatát;
- szünetet rendel el, megállapítja a közgyűlés felfüggesztését, illetve berekeszti;
- gondoskodik a közgyűlési jegyzőkönyv és a jelenléti ív elkészítéséről.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni. A jegyzőkönyv tartalmazza:

- a Társaság nevét és székhelyét;
- a közgyűlés megtartásának módját, helyét és idejét;
- a közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyvvezetőnek, a szavazatszámológónak és a jegyzőkönyv hitelesítőjének a nevét;
- a közgyűlésen lezajlott legfontosabb eseményeket, az elhangzott indítványokat;
- a határozati javaslatokat, minden határozathozatal vonatkozásában az érvényesen leadható és leadott szavazatok számát, az ezen szavazatok által képviselt alaptőke részesedés mértékét, a leadott szavazatok, ellenszavazatok és a szavazástól tartózkodók számát.

A jegyzőkönyvet a közgyűlés elnöke, valamint a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a hitelesítőnek megválasztott részvényes hitelesíti. Az igazgatóság a közgyűlési jegyzőkönyvet és a jelenléti ívet a közgyűlés befejezését követő 30 (harminc) napon belül köteles a nyilvántartó bíróságnak benyújtani. Bármely részvényes kérheti a közgyűlési jegyzőkönyv másolatának vagy a jegyzőkönyv egy részét tartalmazó kivonatának a kiadását az igazgatóságtól, melyet az igazgatóság köteles kiadni. A Társaság a közgyűlésen hozott határozatokat honlapján és a jogszabályban meghatározott közzétételi helyeken közzéteszi.



11. Javadalmazási politika, javadalmazási jelentés, társasági eseményekkel kapcsolatos értesítések

A Társaság közgyűlése 2020. november 30. napján fogadta el, majd 2022. július 19. napján módosította a hosszú távú részvényesi szerepvállalás ösztönzéséről és egyes törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2019. évi LXVII. törvény 16-18. §§-ai szerinti javadalmazási politikát.

A 2025. üzleti évben a Társaság igazgatói részére kifizetett juttatások részleteit a Társaság 2025. üzleti évre vonatkozó javadalmazási jelentése tartalmazza.

A Társaság a hosszú távú részvényesi szerepvállalás ösztönzéséről és egyes törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2019. évi LXVII. törvény 5-7. §§-ai szerinti kötelezettségeknek oly módon tesz eleget, hogy a releváns társasági eseményekről értesítéseket jelentet meg a KELER Zrt. által üzemeltetett CAPS rendszer erre szolgáló felületén.

Budapest, 2026. április 7.

SunDell Estate Nyrt.



1. számú melléklet

FT Jelentés a Felelős Társaságirányítási Ajánlásokban foglaltaknak való megfelelésről

A Társaság a Felelős Társaságirányítási Jelentés részeként az alábbi táblázatok kitöltésével nyilatkozik arról, hogy a Budapesti Értéktőzsde Nyrt. által kiadott Felelős Társaságirányítási Ajánlások (a továbbiakban: FTA) meghatározott pontjaiban megfogalmazott ajánlásokat, javaslatokat saját társaságirányítási gyakorlata során milyen mértékben alkalmazta.

A táblázatok áttekintésével a piaci szereplők könnyen tájékozódhatnak arról, hogy az egyes társaságok felelős társaságirányítási gyakorlata milyen mértékben felel meg az FTA-ban foglalt bizonyos elvárásoknak, továbbá könnyen összehasonlíthatóvá teszi az egyes társaságok gyakorlatát.

Az Ajánlásoknak való megfelelés szintje

A Társaság megjelöli, hogy a vonatkozó ajánlást alkalmazza-e, avagy sem, illetve nemleges válasz esetén rövid tájékoztatást ad arról, hogy milyen okok miatt nem alkalmazta az adott ajánlást.

1.1.1. A Társaságnál befektetői kapcsolattartással foglalkozó szervezeti egység működik, vagy erre kijelölt személy látja el ezen feladatokat.

Igen

Nem

Magyarázat:

1.1.2. A Társaság alapszabálya a Társaság honlapján megtekinthető.

Igen

Nem

Magyarázat:

1.1.4. Amennyiben a Társaság alapszabálya lehetővé teszi a részvényesek számára a távollétükben történő joggyakorlást, a Társaság közzétette honlapján annak módjait és feltételeit, ideértve a szükséges dokumentumokat is.

Igen

Nem

Magyarázat:

1.2.1. A Társaság összefoglaló dokumentumban a honlapján közzétette a közgyűlések lebonyolítására és a részvényes szavazati jogának gyakorlására vonatkozó szabályokat.

Igen

Nem

Magyarázat:

1.2.2. A Társaság pontos dátum feltüntetésével közzétette, hogy mely napra vonatkozóan állapítják meg az adott társasági eseményen való részvételre jogosultak körét (fordulónap), továbbá azt a dátumot, amely napon utoljára kereskednek az adott társasági eseményre való jogosultságot biztosító részvényekkel.

Igen

Nem

Magyarázat:



1.2.3. A Társaság közgyűléseit úgy tartotta meg, hogy azzal lehetővé tette a részvényesek minél nagyobb számban való megjelenését.

Igen

Nem

Magyarázat:

1.2.6. A Társaság nem korlátozta, hogy a részvényes bármely közgyűlésre értékpapírszámlánként külön képviselőt jelölhessen ki.

Igen

Nem

Magyarázat: *A Társaság alapszabálya értelmében a részvényesi jogosultságok képviselő útján történő gyakorlása esetén egy képviselő több részvényest is képviselhet, egy részvényesnek azonban csak egy képviselője lehet.*

1.2.7. A napirendi pontokhoz készített előterjesztések esetén az igazgatóság határozati javaslatán túlmenően a felügyelőbizottság véleménye is megismerhető volt a részvényesek számára.

Igen

Nem

Magyarázat:

1.3.3. A Társaság nem korlátozta a közgyűlésen résztvevő részvényesek felvilágosítás iránti, észrevétel tételi és indítványozási jogát, és ahhoz semmilyen előfeltételt nem támasztott, kivéve a közgyűlés szabályszerű és rendeltetésszerű lebonyolítása érdekében hozott intézkedéseket.

Igen

Nem

Magyarázat:

1.3.4. A Társaság a közgyűlésen felmerült kérdésekre történő válaszadással biztosította a jogszabályi, valamint a tőzsdei előírásokban megfogalmazott tájékoztatási és nyilvánosságra hozatali elvek betartását.

Igen

Nem

Magyarázat:

1.3.5. A Társaság honlapján a közgyűlést követő három munkanapon belül közzétette azokra a kérdésekre vonatkozó válaszait, amelyeket a közgyűlésen a társaság testületeinek jelenlévő képviselői, vagy könyvvizsgálója nem tudtak kielégítően megválaszolni, vagy közzétette tájékoztatását a válaszadástól való tartózkodás indokairól.

Igen

Nem

Magyarázat: *A 2025. üzleti évben nem merült föl ilyen kérdés.*

1.3.7. A közgyűlés elnöke szünetet rendelt el, vagy javaslatot tett a közgyűlés felfüggesztésére, ha a közgyűlés napirendjére felvett kérdésekhez olyan indítvány, javaslat érkezett, amelyet a részvényesek nem tudtak a közgyűlést megelőzően megismerni.

Igen

Nem

Magyarázat:



1.3.8.1. A közgyűlés elnöke nem alkalmazott összevont szavazási eljárást a vezető tisztségviselők és felügyelőbizottsági tagok megválasztásával és visszahívásával kapcsolatos döntésnél.

Igen

Nem

Magyarázat: A 2025. üzleti évben nem volt ilyen döntés.

1.3.8.2. A részvényesi támogatással jelölt vezető tisztségviselők és felügyelőbizottsági tagok esetén a Társaság tájékoztatást adott a támogató részvényes(ek) személyét illetően.

Igen

Nem

Magyarázat: A 2025. üzleti évben nem volt ilyen jelölés.

1.3.9. Az alapszabály módosítással kapcsolatos napirendi pontok megtárgyalását megelőzően a közgyűlés külön határozattal döntött arról, hogy az alapszabály módosítás egyes pontjairól külön-külön, vagy összevont, illetve bizonyos szempontok szerint összevont határozatokkal kíván-e dönteni.

Igen

Nem

Magyarázat: A közgyűlés az alapszabály módosításáról minden esetben témák szerint összevont határozatokkal dönt.

1.3.10. A Társaság a határozatokat, valamint a határozati javaslatok ismertetését, illetve a határozati javaslatokkal kapcsolatos lényeges kérdéseket és válaszokat is tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyvet a közgyűlést követő 30 napon belül közzétette.

Igen

Nem

Magyarázat:

1.6.1.1. A Társaság nyilvánosságra hozatali irányelveiben kitér az elektronikus, internetes közzététel eljárásaira.

Igen

Nem

Magyarázat:

1.6.1.2. A Társaság honlapját a nyilvánosságra hozatali szempontokat és a befektetők tájékoztatását szem előtt tartva alakítja ki.

Igen

Nem

Magyarázat:

1.6.2.1. A Társaság rendelkezik a nyilvánosságra hozatalra vonatkozó belső szabályozással, amely kiterjed az Ajánlások 1.6.2 pontjában felsorolt információk kezelésére.

Igen

Nem

Magyarázat:

1.6.2.2. A Társaság belső szabályozása kitér a nyilvánosságra hozatal szempontjából jelentős események minősítésére.

Igen

Nem



Magyarázat:

1.6.2.3. Az igazgatóság / igazgatótanács felmérte a nyilvánosságra hozatali folyamatok hatékonyságát.

Igen

Nem

Magyarázat:

1.6.2.4. A Társaság a nyilvánosságra hozatali folyamatok vizsgálatának eredményét közzétette.

Igen

Nem

Magyarázat: *A nyilvánosságra hozatali folyamatok vizsgálatának eredményét belső felhasználásra szánt, nem nyilvános társasági dokumentum tartalmazza.*

1.6.3. A Társaság közzétette éves társasági eseménynaptárát.

Igen

Nem

Magyarázat: *A korábbi évek tapasztalataira is figyelemmel, a Társaság a tárgyév során készíti el az éves társasági eseménynaptárát, amely belső felhasználásra szánt, nem nyilvános társasági dokumentum.*

1.6.4. A Társaság nyilvánosságra hozta a stratégiáját, üzleti etikáját és az egyéb érdekelttel kapcsolatos irányelveit.

Igen

Nem

Magyarázat: *A 2025. üzleti év folyamán a Társaság kizárólag a stratégiáját hozta nyilvánosságra, az üzleti etikáját és az egyéb érdekelttel kapcsolatos irányelveit belső felhasználásra szánt, nem nyilvános társasági dokumentumok tartalmazzák.*

1.6.5. A Társaság az éves jelentésben vagy a honlapján nyilvánosságra hozta az igazgatóság / igazgatótanács, a felügyelőbizottság és a menedzsment tagjainak szakmai pályafutásáról szóló információkat.

Igen

Nem

Magyarázat:

1.6.6. A Társaság nyilvánosságra hozta a megfelelő információkat az igazgatóság / igazgatótanács, a felügyelőbizottság és a menedzsment munkájáról, ezek értékeléséről és a tárgyévi változásokról.

Igen

Nem

Magyarázat: *A Társaságnál a 2025. üzleti év folyamán nem működött az igazgatóságtól elkülönült menedzsment.*

1.6.8. A Társaság közzétette a kockázatkezelési irányelveit és a belső kontrollok rendszerére, továbbá a főbb kockázatokra és azok kezelési elveire vonatkozó tájékoztatását.

Igen

Nem

Magyarázat:



1.6.9.1. A Társaság nyilvánosságra hozta a bennfentes személyeknek a Társaság részvényei értékpapír kereskedelmével kapcsolatos irányelveit.

Igen

Nem

Magyarázat: *A Társaság bennfentes személyeknek a Társaság részvényei értékpapír kereskedelmével kapcsolatos irányelveit belső felhasználásra szánt, nem nyilvános társasági dokumentum tartalmazza.*

1.6.9.2. A Társaság az igazgatóság / igazgatótanács, felügyelőbizottság, és a menedzsment tagjainak a Társaság értékpapírjaiban fennálló részesedését az éves jelentésben vagy egyéb módon közzétette.

Igen

Nem

Magyarázat:

1.6.10. A Társaság közzétette az igazgatóság / igazgatótanács, a felügyelőbizottság és a menedzsment tagjainak bármely harmadik féllel való kapcsolatát, amely a működését befolyásolhatja.

Igen

Nem

Magyarázat: *A 2025. üzleti évben nem volt ilyen kapcsolat.*

2.1.1. A Társaság alapszabálya egyértelmű rendelkezéseket tartalmaz a közgyűlés és az igazgatóság / igazgatótanács feladatairól és hatásköréről.

Igen

Nem

Magyarázat:

2.2.1. Az igazgatóság / igazgatótanács rendelkezik ügyrenddel, amely meghatározza az ülések előkészítésével, lebonyolításával és az elfogadott határozatokkal kapcsolatos teendőket, valamint az igazgatóság / igazgatótanács működését érintő egyéb kérdéseket.

Igen

Nem

Magyarázat:

2.2.2. Az igazgatóság / igazgatótanács tagjainak jelölésére vonatkozó eljárást a Társaság nyilvánosságra hozza.

Igen

Nem

Magyarázat: *A Társaság nem alkalmaz külön szabályozást igénylő eljárásrendet az igazgatóság tagjainak jelölésére.*

2.3.1. A felügyelőbizottság ügyrendjében és munkatervében részletezi a bizottság működését, hatáskörét és feladatait, valamint azokat az ügyintézési szabályokat és folyamatokat is, amelyek szerint a felügyelőbizottság eljár.

Igen

Nem

Magyarázat:

2.4.1.1. Az igazgatóság / igazgatótanács, illetve a felügyelőbizottság előre meghatározott rendszeres gyakorisággal ülést tartott.



Igen

Nem

Magyarázat:

2.4.1.2. Az igazgatóság / igazgatótanács, illetve a felügyelőbizottság ügyrendje rendelkezik az előre nem tervezhető ülések lebonyolításáról, az elektronikus hírközlő eszközök útján történő döntéshozatalról.

Igen

Nem

Magyarázat:

2.4.2.1. A testületi tagok az adott testületi ülést legalább öt munkanappal megelőzően hozzáfértek az adott ülés előterjesztéseihez.

Igen

Nem

Magyarázat: *A testületi tagok az adott testületi ülést legalább öt nappal megelőzően fértek hozzá az adott ülés előterjesztéseihez.*

2.4.2.2. A Társaság biztosította az ülések szabályszerű lefolyását és az ülésekről jegyzőkönyv készítését, az igazgatóság / igazgatótanács és a felügyelőbizottság dokumentációjának, határozatainak kezelését.

Igen

Nem

Magyarázat:

2.4.3. Az ügyrendben szabályozásra kerül a nem testületi tagok testületi ülésen való rendszeres, illetve eseti részvétele.

Igen

Nem

Magyarázat:

2.5.1. Az igazgatóság / igazgatótanács illetve a felügyelőbizottság tagjainak jelölése és megválasztása átlátható módon történt, a jelöltekre vonatkozó információk megfelelő időben a közgyűlést megelőzően nyilvánosságra kerültek.

Igen

Nem

Magyarázat: *A 2025. üzleti évben nem volt ilyen jelölés.*

2.5.2. A testületek összetétele, létszáma megfelel az Ajánlások 2.5.2 pontjában meghatározott elveknek.

Igen

Nem

Magyarázat:

2.5.3. A Társaság gondoskodott arról, hogy az újonnan választott testületi tagok megismerhessék a Társaság felépítését, működését, illetve a testületi tagként ellátandó feladataikat.

Igen

Nem

Magyarázat: *A 2025. üzleti évben nem került sor új testületi tag választására.*



2.6.1. Az igazgatótanács / felügyelőbizottság rendszeres időközönként (az éves felelős társaságirányítási jelentés elkészítésével kapcsolatban) a függetlenség megerősítését kérte függetlennek tekintett tagjaitól.

Igen

Nem

Magyarázat:

2.6.2. A Társaság tájékoztatást ad azokról az eszközökről, amelyek biztosítják, hogy az igazgatóság / igazgatótanács objektíven értékeli a menedzsment tevékenységét.

Igen

Nem

Magyarázat: *A Társaságnál a 2025. üzleti év folyamán nem működött az igazgatóságtól elkülönült menedzsment.*

2.6.3. A Társaság honlapján nyilvánosságra hozta az igazgatótanács / felügyelőbizottság függetlenségével kapcsolatos irányelveit, az alkalmazott függetlenségi kritériumokat.

Igen

Nem

Magyarázat: *A Társaság nem alkalmaz a vonatkozó jogszabályokban foglaltaktól eltérő függetlenségi irányelveket, illetve kritériumokat.*

2.6.4. A Társaság felügyelőbizottságának nincs olyan tagja, aki a jelölését megelőző öt évben a Társaság igazgatóságában, illetve menedzsmentjében tisztséget töltött be, ide nem értve a munkavállalói részvétel biztosításának eseteit.

Igen

Nem

Magyarázat:

2.7.1. Az igazgatóság / igazgatótanács tagja tájékoztatta az igazgatóságot / igazgatótanácsot (felügyelőbizottságot / auditbizottságot), ha a Társaság (vagy bármely leányvállalata) valamely ügyletével kapcsolatban neki (illetve vele üzleti kapcsolatban álló személyeknek vagy hozzátartozójának) olyan jelentős személyes érdekeltsége állt fenn, amely miatt nem független.

Igen

Nem

Magyarázat: *A 2025. üzleti évben nem került sor ilyen bejelentésre.*

2.7.2. A testületi és menedzsment tagok (és a velük közeli kapcsolatban álló személyek), valamint a Társaság (illetve leányvállalata) között létrejött ügyleteket, megbízásokat a Társaság általános üzleti gyakorlata szerint, de az általános üzleti gyakorlathoz képest szigorúbb átláthatósági szabályok alapján bonyolították le, és kerültek jóváhagyásra.

Igen

Nem

Magyarázat:

2.7.3. A testületi tag tájékoztatta a felügyelőbizottságot / auditbizottságot (jelölőbizottságot), ha nem a cégcsoporthoz tartozó társaságnál kapott testületi tagságra, menedzsment tisztségre vonatkozó felkérést.

Igen

Nem

Magyarázat: *A 2025. üzleti évben nem került sor ilyen tájékoztatásra.*



2.7.4. Az igazgatóság / igazgatótanács kialakította a Társaságon belüli információáramlásra, a bennfentes információk kezelésére vonatkozó irányelveit, és felügyeli ezek betartását.

Igen

Nem

Magyarázat:

2.8.1. A Társaság kialakított egy független belső ellenőrzési funkciót, mely az auditbizottságnak / felügyelőbizottságnak tartozik beszámolási kötelezettséggel.

Igen

Nem

Magyarázat: *Az új belső ellenőrzési funkció kialakítása jelenleg folyamatban van.*

2.8.2. A belső ellenőrzés korlátlan hozzáféréssel rendelkezik a vizsgálatokhoz szükséges minden információhoz.

Igen

Nem

Magyarázat: *Az új belső ellenőrzési funkció kialakítása jelenleg folyamatban van.*

2.8.3. A részvényesek tájékoztatást kaptak a belső kontrollok rendszerének működéséről.

Igen

Nem

Magyarázat:

2.8.4. A Társaság rendelkezik megfelelőség biztosítási (compliance) funkcióval.

Igen

Nem

Magyarázat:

2.8.5.1. Az igazgatóság / igazgatótanács, vagy az általa működtetett bizottság felelős a társaság teljes kockázatkezelésének felügyeletéért és irányításáért.

Igen

Nem

Magyarázat:

2.8.5.2. A Társaság megfelelő szerve és a közgyűlés tájékoztatást kapott a kockázatkezelési eljárások hatékonyságáról.

Igen

Nem

Magyarázat:

2.8.6. Az igazgatóság / igazgatótanács az érintett területek bevonásával kidolgozta az ágazati és társasági sajátosságoknak megfelelő kockázatkezelési alapelveket.

Igen

Nem

Magyarázat:

2.8.7. Az igazgatóság / igazgatótanács megfogalmazta a belső kontrollok rendszerével kapcsolatos elveket, amelyek biztosítják a Társaság tevékenységét érintő kockázatok kezelését, ellenőrzését, valamint a Társaság kitűzött teljesítmény- és nyereségcéljainak elérését.



Igen

Nem

Magyarázat:

2.8.8. A belső kontroll rendszerek funkciói legalább egyszer beszámoltak az arra jogosult testületnek a belső kontroll mechanizmusok és a társaságirányítási funkciók működéséről.

Igen

Nem

Magyarázat: *Az új belső ellenőrzési funkció kialakítása jelenleg folyamatban van.*

2.9.2. Az igazgatóság / igazgatótanács a pénzügyi beszámolót megtárgyaló üléseire tanácskozási joggal meghívta a társaság könyvvizsgálóját.

Igen

Nem

Magyarázat:



A Javaslatoznak való megfelelés szintje

A Társaságnak meg kell adnia, hogy az FTA vonatkozó javaslatát alkalmazza-e, avagy sem (Igen / Nem). A Társaságnak lehetősége van arra is, hogy a javaslatoktól való eltérést megindokolják.

1.1.3. A Társaság alapszabálya lehetőséget ad arra, hogy a részvényes szavazati jogát távollétében is gyakorolhassa.

Igen

Nem

(Magyarázat:)

1.2.4. A Társaság a részvényesek által kezdeményezett közgyűlés helyszínét és időpontját a kezdeményező részvényesek indítványának figyelembevételével határozta meg.

Igen

Nem

(Magyarázat: *A 2025. üzleti évben nem volt ilyen indítvány.*)

1.2.5. A Társaság által alkalmazott szavazati eljárás biztosítja a szavazás eredményének egyértelmű, világos és gyors megállapítását, elektronikus szavazás esetén annak hitelességét, megbízhatóságát.

Igen

Nem

(Magyarázat:)

1.3.1.1. Az igazgatóság / igazgatótanács és a felügyelőbizottság a közgyűlésen képviseltette magát.

Igen

Nem

(Magyarázat: *A felügyelőbizottság a közgyűlés napirendjén szereplő határozati javaslatokkal kapcsolatos véleményét írásban terjesztette a közgyűlés elé.*)

1.3.1.2. Az igazgatóság / igazgatótanács és a felügyelőbizottság esetleges távolmaradásáról a közgyűlés elnöke még a napirendi pontok érdemi tárgyalása előtt megfelelő tájékoztatást adott.

Igen

Nem

(Magyarázat:)

1.3.2.1. A Társaság alapszabálya nem korlátozza, hogy a Társaság közgyűlésein az igazgatóság / igazgatótanács elnökének kezdeményezésére bármely személy hozzászólási és véleményezési jogkörrel meghívást kaphasson, ha vélelmezik, hogy e személy jelenléte és véleménye szükséges, illetve elősegíti a részvényesek tájékoztatását, a közgyűlési döntések meghozatalát.

Igen

Nem

(Magyarázat:)

1.3.2.2. A Társaság alapszabálya nem korlátozza, hogy a Társaság közgyűlésein a Társaság napirendi pontok kiegészítését kérő részvényeseinek kezdeményezésére bármely személy hozzászólási és véleményezési jogkörrel meghívást kaphasson.

Igen

Nem

(Magyarázat:)



1.3.6. A Társaság számviteli törvény szerinti éves beszámolója a részvényesek számára rövid, közérthető és szemléletes összefoglalót tartalmaz, amely magában foglalja a Társaság éves működésével kapcsolatos lényeges információkat.

Igen

Nem

(Magyarázat:)

1.4.1. A Társaság az 1.4.1. pontban foglaltak szerint 10 munkanapon belül kifizette azon részvényesei számára az osztalékot, akik ehhez minden szükséges információt, illetve dokumentumot megadtak.

Igen

Nem

(Magyarázat: *Az osztalékfizetés (és az ahhoz kapcsolódó tulajdonosi megfeleltetés) fordulónapja az osztalékfizetést megállapító közgyűlést követő 10. (tizedik) kereskedési nap volt, az osztalék tényleges kifizetésére pedig az osztalékfizetést megállapító közgyűlést követő 30. (harmincadik) kereskedési napig került sor.)*

1.6.11. A Társaság a tájékoztatásait az 1.6.11 pont rendelkezéseinek megfelelően angol nyelven is közzétette.

Igen

Nem

(Magyarázat: *A Társaság kizárólag a közgyűlésekkel kapcsolatos, a KELER Zrt. által üzemeltetett CAPS rendszeren keresztül adott tájékoztatásait teszi közzé a magyar mellett angol nyelven is.)*

1.6.12. A Társaság rendszeresen, de legalább negyedévente tájékoztatta befektetőit működéséről, pénzügyi és vagyoni helyzetéről.

Igen

Nem

(Magyarázat: *A Társaság félévente tájékoztatta befektetőit működéséről, pénzügyi és vagyoni helyzetéről.)*

2.9.1. A Társaság rendelkezik a külső tanácsadó(k), valamint ezek kiszervezett szolgáltatásainak az igénybevétele esetén követendő belső eljárásokról.

Igen

Nem

(Magyarázat:)