



SUNDELL ESTATE NYRT.

FELELŐS TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁSI JELENTÉS

2024. ÁPRILIS 29.



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) közgyűlése a Társaság 2023. üzleti évre vonatkozó felelős társaságirányítási jelentését 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 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, 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 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- vagy munkajogviszony 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.

A Társaság igazgatóságának tagjai a 2023. 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
Nagy Attila	tag	2021. március 30.	határozatlan
Piukovics András	tag	2020. június 22.	határozatlan
ifj. Piukovics Gábor	tag	2020. november 30.	2023. augusztus 10.
id. Piukovics Gábor	tag	2023. augusztus 10.	határozatlan

Uzsoki András több évtizedes tapasztalattal rendelkezik gazdasági vezetőként. Diplomáját a BME Vegyészmérnöki 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 az UBM Trade Zrt. igazgatósági tagja, 2016-tól 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, kockázattőkealap-kezelőnél, tranzakciós tanácsadónál szerezte. Diplomáját és PhD fokozatát a Budapesti Corvinus Egyetemen szerezte. CFA, CEFA és CIIA befektetéselemzési diplomákkal rendelkezik.

Nagy Attila 2009-ben mérnökként végzett Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Vegyész- és Biomérnöki Karán biomérnök szakon. 2009 és 2016 között a Honeywell Process Solutions-nél OTS folyamatirányítási projekt mérnök, majd vezető mérnök nemzetközi kőolaj finomítói beruházásoknál. 2015 és 2018 között a DakotaÉpítő Kft. ügyvezetőjeként kivitelezői oldalról fővárosi építőipari projektek szervezésével és irányításával foglalkozott. 2018 és 2019 között F.Lloyd Ingatlan Zrt. vezérigazgatójaként beruházói oldalról lakáscélú ingatlanfejlesztéseket menedzselt Budapesten.

Piukovics András közgazdász, diplomáját az International Business School Business Studies szakán szerezte. 2015-től a PiuÉpítő Kft. ügyvezetőjeként budapesti ingatlanfejlesztésekben projektkoordinátor, majd projektvezető. Piukovics András elsősorban kivitelezésirányítási és cash-flow szervezési feladatokat látott el. 2016-tól 2018-ig a Fogarasi Investment Kft. ügyvezetőjeként irodaház-bérbeadással és -üzemeltetéssel foglalkozott. 2018-tól a Társaság vezérigazgatójaként, majd 2020-tól igazgatósági tagjaként a lakóingatlan-fejlesztésben beruházóként tevékenykedik.

Ifj. Piukovics Gábor a 2015-ben létrehozott PiuÉpítő Kft. alapító tagja, amely társaság főként budapesti lakóépület-építési projektekben vett részt lebonyolítóként. 2016 óta a KoronaÉpítő Kft. tagja és ügyvezetője, amely társaság számos lakópark építése során alvállalkozóként, illetve főként budai kerületekben néhány lakásos társasházak kivitelezése során generálkivitelezőként működött közre. Jelenleg a műszaki terület mellett a Társaság gazdasági, pénzügyi irányítását végzi. Diplomáját 2016-ban építő- és környezetmérnök szakon a glasgow-i Strathclyde University-n szerezte (Master of Engineering in Civil and Environmental Engineering, okleveles építő- és környezetmérnök).

Id. 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 projektcéget 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 2023. üzleti évben összesen 7 (hét) alkalommal tartott ülést:

- az igazgatóság 2023. február 6. napján ülés tartása nélküli, írásbeli döntéshozatal útján összehívta 2023. március 9. napjára a Társaság rendkívüli közgyűlését, valamint elfogadta a közgyűlés napirendjéhez kapcsolódó igazgatósági előterjesztéseket; az említett döntéshozatal keretében az igazgatóság valamennyi tagja leadta a szavazatát;
- az igazgatóság 2023. március 27. napján ülés tartása nélküli, írásbeli döntéshozatal útján összehívta 2023. április 27. napjára a Társaság évi rendes közgyűlését; az említett döntéshozatal keretében az igazgatóság valamennyi tagja leadta a szavazatát;
- az igazgatóság a 2023. április 6. napján megtartott ülésén elfogadta a 2023. április 27. napjára összehívott évi rendes közgyűlés napirendjéhez kapcsolódó igazgatósági előterjesztéseket (köztük a 2022. üzleti évre vonatkozó éves beszámolókat); az említett ülésen az igazgatóság valamennyi tagja részt vett;
- az igazgatóság a 2023. május 18. napján megtartott ülésén jóváhagyta a Társaság egyik leányvállalata 100%-os üzletrészének értékesítését; az említett ülésen az igazgatóság 5 (öt) tagja vett részt;
- az igazgatóság a 2023. június 14. napján megtartott ülésén összehívta 2023. július 14. napjára a Társaság rendkívüli közgyűlését, elfogadta a közgyűlés napirendjéhez kapcsolódó igazgatósági előterjesztéseket, továbbá új leányvállalat alapításáról határozott; az említett ülésen az igazgatóság valamennyi tagja részt vett;
- az igazgatóság a 2023. július 11. napján megtartott ülésén összehívta 2023. augusztus 10. napjára a Társaság rendkívüli közgyűlését; az említett ülésen az igazgatóság 5 (öt) tagja vett részt;
- az igazgatóság a 2023. július 20. napján megtartott ülésén elfogadta a 2023. augusztus 10. napjára összehívott rendkívüli közgyűlés napirendjéhez kapcsolódó igazgatósági előterjesztéseket (megerősítve a 2022. üzleti évre vonatkozó, a jogszabályoknak megfelelő független könyvvizsgálói jelentésekkel alátámasztott éves beszámolókat); az említett ülésen az igazgatóság 5 (öt) tagja vett részt;
- az igazgatóság a 2023. szeptember 28. napján megtartott ülésén elfogadta a 2023. üzleti év első félévére vonatkozó féléves jelentést; az említett ülésen az igazgatóság valamennyi tagja részt vett;
- az igazgatóság a 2023. december 8. napján megtartott ülésén jóváhagyta a Társaság új leányvállalatának felvásárlására, valamint az említett leányvállalattal szembeni követelések megszerzésére irányuló szerződésátruházás megkötését; az említett ülésen az igazgatóság 5 (öt) tagja vett részt.

Az igazgatóság tagjai által a 2022. üzleti év során végzett munka értékeléseként a Társaság 2023. április 27. napján tartott évi rendes közgyűlése az összesen 784.310 db érvényesen leadott szavazattal – ebből 784.310 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 54,77 %-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 8/2023. (IV. 27.) számú közgyűlési határozattal megállapította, hogy az igazgatóság tagjai a 2022. üzleti évben kifejtett ügyvezetési tevékenységüket a Társaság érdekei elsődlegességét szem előtt tartva végezték, és erre tekintettel megadta az igazgatóság tagjai részére a 2022. üzleti



évben kifejtett üzleti tevékenység megfelelőségét megállapító felmentvényt, majd a Társaság 2023. augusztus 10. napján tartott rendkívüli közgyűlése az összesen 784.310 db érvényesen leadott szavazattal – ebből 784.310 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 54,77 %-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 7/2023. (VIII. 10.) számú közgyűlési határozattal megerősítette a fentiek szerinti felmentvényt.

Az igazgatóság tagjai által a 2023. üzleti év során végzett munka értékelésére az említett időszakra vonatkozó beszámolók elfogadásával egyidejűleg fog sor kerülni.

A Társaságnál a 2023. 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 betekinhet, 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, amelyet a Társaság közgyűlése hagy jóvá.

A Társaság felügyelőbizottságának tagjai a 2023. üzleti évben:

Név	Beosztás	Jogviszony kezdete	Jogviszony vége
Horváth Gábor Ferenc	elnök	2023. augusztus 10.	határozatlan
Dr. Balczó Barnabás	tag	2022. október 12.	2023. március 9.
Béla Gyula	tag	2020. november 30.	határozatlan
Buda Sándor	tag	2023. március 9.	határozatlan
Uzsoki András	tag	2020. június 22.	2023. augusztus 10.
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.

Dr. Balczó Barnabás a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog-, és Államtudományi Karán végzett 2007-ben, majd a Budapesti Corvinus Egyetemen jogász-közgazdász diplomát szerzett. A jogi egyetemi diploma megszerzését követően egy ügyvédi irodában helyezkedett el, ahol főként polgári jogi, társasági jogi és munkaügyi ismereteket szerzett, valamint peres képviselőként látott el. 2010-től önkormányzati, majd kormányzati pozíciókat töltött be. Miniszterelnökségi kabinetfőnökként többek között a nemzeti pénzügyi szolgáltatásokért és postaügyekért felelős államtitkár munkájának segítése és feladatainak ellátása érdekében közreműködött az MFB Zrt., valamint a Magyar Posta Zrt. tevékenységét érintő döntések előkészítése és végrehajtása során. Részt vett a Magyar Állam tulajdonában lévő ENKSZ Zrt. létrehozatalában, majd a vállalat által történt közműszolgáltató cégek akvizícióinak előkészítésében és végrehajtásában. Az NKM Zrt., illetve a jogutód MVM Services Zrt. igazgatóságának tagja volt 2021-ig. 2016 óta a Magyar Posta Zrt. felügyelőbizottsági elnöke, ahol további állami nagyvállalati tapasztalatokat szerzett. 2018-ban pénzügyi tanácsadással, vidékfejlesztési nagyberuházásokhoz kapcsolódó projektfinanszírozással és menedzsmenttel foglalkozó céget alapított, illetve felelős akkreditált közbeszerzési szakértőként tevékenykedett 2021-ig. 2021. áprilisától az MFB Invest Zrt. vezérigazgatója, 2021. szeptemberétől a mezőhegyesi Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. finanszírozásért felelős, a Jövő Nemzedék Földje Alapítvány kuratóriumának tagjává választották.

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



Buda Sándor jogi szakokleveles közgazdász, diplomáját a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerezte. Tanulmányait követően kötvény, részvény alapok menedzselésével foglalkozott, majd csatlakozott az Európa Alapkezelő csapatához, ahol részt vett az első hazai piaci alapú nyíltvégű ingatlanbefektetési alap sikeres elindításában. Később az Európa Alapkezelő pénzügyi igazgatója, majd vezérigazgatója lett. Ezt követően az MFB Invest Zrt. tanácsadási igazgatójaként vállalati pénzügyi tanácsadással, illetve a hazai uniós forrású kockázati tőkeprogramok menedzselésével foglalkozott, de közreműködött az Európai Unió Strukturális Alapjaiból finanszírozott kockázati tőke termékek kialakításában is a 2014-2020-as uniós programozási időszakra vonatkozóan. Ezután igazgatósági tisztséget töltött be a Biggeorge Alapkezelő Zrt.-nél, ahol operációs igazgatóként létrehozta az ingatlanbefektetési alapok kibocsátásához és működéséhez szükséges szervezeti struktúrát és informatikai rendszereket. 2020 novemberétől a Hiventures Tőkealap-kezelő Zrt. kabinet igazgatója, 2022 novemberétől az MFB Invest Zrt. vezérigazgatója.

Uzsoki András szakmai előéletének és tapasztalatának bemutatását az igazgatóságról szóló fejezet tartalmazza.

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

A Társaság felügyelőbizottsága a 2023. üzleti évben összesen 5 (öt) alkalommal tartott ülést:

- a felügyelőbizottság 2023. február 16. napján megtartott személyes jelenlét nélküli ülésén, írásbeli határozathozatal útján elfogadta a Társaság 2023. március 9. napjára összehívott rendkívüli közgyűlésének napirendjén szereplő előterjesztésekkel kapcsolatos felügyelőbizottsági javaslatokat; az említett határozathozatal keretében a felügyelőbizottság valamennyi tagja leadta a szavazatát;
- a felügyelőbizottság a 2023. április 6. napján megtartott ülésén elfogadta a Társaság 2023. április 27. napjára összehívott évi rendes közgyűlésének napirendjén szereplő éves beszámolókkal és az adózott eredmény felhasználására irányuló igazgatósági indítvánnyal kapcsolatos jelentését, valamint a közgyűlés napirendjén szereplő további előterjesztésekkel kapcsolatos felügyelőbizottsági javaslatokat; az említett ülésen a felügyelőbizottság 3 (három) tagja vett részt;
- a felügyelőbizottság 2023. június 19. napján megtartott személyes jelenlét nélküli ülésén, írásbeli határozathozatal útján elfogadta a Társaság 2023. július 14. napjára összehívott rendkívüli közgyűlésének napirendjén szereplő előterjesztésekkel kapcsolatos felügyelőbizottsági javaslatokat; az említett határozathozatal keretében a felügyelőbizottság valamennyi tagja leadta a szavazatát;
- a felügyelőbizottság a 2023. július 20. napján megtartott ülésén elfogadta a Társaság 2023. augusztus 10. napjára összehívott rendkívüli közgyűlésének napirendjén szereplő előterjesztésekkel kapcsolatos felügyelőbizottsági javaslatokat; az említett ülésen a felügyelőbizottság valamennyi tagja részt vett;
- a felügyelőbizottság a 2023. december 11. napján megtartott ülésén megválasztotta a felügyelőbizottság új elnökét, továbbá megtárgyalta a beszámolók elkészítésének tervezett ütemezéséről, valamint a Társaság aktuális piaci helyzetéről szóló igazgatósági jelentést; az említett ülésen a felügyelőbizottság valamennyi tagja részt vett;



A felügyelőbizottság tagjai által a 2022. üzleti év során végzett munka értékeléseként a Társaság 2023. április 27. napján tartott évi rendes közgyűlése az összesen 948.700 db érvényesen leadott szavazattal – ebből 948.700 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 66,25 %-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 3/2023. (IV. 27.) számú közgyűlési határozattal elfogadta a felügyelőbizottság jelentését.

A felügyelőbizottság tagjai által a 2023. 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.

A Társaság auditbizottságának tagjai a 2023. üzleti évben:

Név	Beosztás	Jogviszony kezdete	Jogviszony vége
Horváth Gábor Ferenc	elnök	2023. augusztus 10.	határozatlan
Béla Gyula	tag	2020. november 30.	határozatlan
Uzsoki András	tag	2020. június 22.	2023. augusztus 10.
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 2023. üzleti évben összesen 1 (egy) alkalommal tartott ülést:

- az auditbizottság a 2023. április 6. napján megtartott ülésén elfogadta a Társaság 2023. április 27. napjára összehívott évi rendes közgyűlésének napirendjén szereplő éves beszámolókkal, a



Társaság könyvvizsgálójának tevékenységével, valamint a Társaság belső ellenőrzési és kockázatkezelési rendszereinek hatékonyságával kapcsolatos jelentését; az említett ülésen az auditbizottság valamennyi tagja részt vett.

Az auditbizottság tagjai által a 2022. üzleti év során végzett munka értékeléseként a Társaság 2023. április 27. napján tartott évi rendes közgyűlése az összesen 948.700 db érvényesen leadott szavazattal – ebből 948.700 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 66,25 %-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 4/2023. (IV. 27.) számú közgyűlési határozattal elfogadta az auditbizottság jelentését.

Az auditbizottság tagjai által a 2023. 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 2023. üzleti év folyamán a fentiekben nem említett egyéb bizottság létrehozására, illetve működtetésére nem került sor.

6. A belső kontrollok rendszerének bemutatása

A Társaság a 2023. 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.

A Társaságnál a 2023. üzleti év első felében a független belső ellenőrzési funkciót a felügyelőbizottság és az auditbizottság független tagja (egyben elnöke), Uzsoki András látta el. A belső ellenőr a Társaság valamennyi igazgatósági ülésén jogosult volt részt venni, és folyamatos tájékoztatást kapott a Társaság működését, illetve tevékenységét érintő jelentős eseményekről. A belső ellenőr az e minőségében végzett tevékenységéről évente legalább egyszer, sürgős esetekben pedig haladéktalanul köteles volt beszámolni felügyelőbizottságnak. A belső ellenőrzési funkció átszervezése jelenleg is folyamatban van.

A Társaságnál a 2023. 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 Társaság bérbeadási tevékenysége azonban már nem hordozza ezt a kockázatot. A Társaság által bonyolított építési projektek egy jelentős része a 2022. év végére fejeződött be és a Társaság, illetve a tulajdonában lévő szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságok többsége által tulajdonolt ingatlanok bérbeadása ekkor kezdődött meg. A likviditási kockázat ezen



ciklikusságával később is számolni kell, amikor a Társaság új épületépítési projekt szervezésébe fog.

- **Pótmunkából eredő többletköltségek**
A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései értelmében (i) a vállalkozó köteles elvégezni az utólag megrendelt, különösen tervmódosítás miatt szükségessé váló munkát is, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terhesebbé (pótmunka), illetve (ii) amennyiben a felek átalánydíjban állapodtak meg, a vállalkozó az átalánydíjon felül a pótmunka ellenértékét igényelheti. A Társaság építési vállalkozási szerződésai 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 lakásbérlettel 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 lakásbérlettel szemben teljesített kifizetései nem térülnek meg, és szélsőséges esetben ez akár a Társaság fizetéseképtelenségét vagy azzal fenyegető helyzetet is eredményezhet.
- **Orosz-ukrán háború alakulása**
Jelen felelős társaságirányítási jelentés keltekor 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 kötbérigények 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 budapesti lakáspiacon a bérleti díjaknak szintén jelentős növekedése volt megfigyelhető a COVID-19 előtti időszakig. Sokan vásároltak lakóingatlant befektetési céllal, amely kereslet a járvány hatására csökkent és egyelőre nem prognosztizálható, hogy ezen keresleti szegmens mikor áll vissza a járvány előtti szintre. A Társaság eredményességére hatással lehet, ha tartósan csökken a befektetési célból lakást vásárlók köre, illetve a Társaság tulajdonába kerülő és a Társaság által bérebe 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**
Új építésű lakásokat a 2019. év végéig 5% általános forgalmi adóval lehetett megvásárolni, 2020 januárjától kezdődően viszont 27%-ra változott az új ingatlan vételárának adó tartalma, amely ÁFA változás a lakások vételárát növelte és ezáltal eladásukat nehezítette, így a Társaság lakásai iránti keresletre kihatással volt. A Társaság lakásai iránti keresletet szintén negatívan befolyásolja a COVID-19 járvány okozta gazdasági helyzet, ugyanakkor a hátrányos következményeket jelentősen befolyásolta az általános 5%-os lakásáfa visszavezetésére vonatkozóan 2021. január 1-én hatályba lépett jogszabály-módosítás, amely alapján 2022. december 31-ig újra 5% lesz az ÁFA az új építésű lakásokra, továbbá azokra a lakásokra, amelyekre eddig az időpontig megkapják az építési engedélyt, egészen 2026 végéig alkalmazható lesz az 5 %-os áfamérték.
- **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 otthontörlesztési 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 vételár (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 feltárássra 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 mindenképp 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 veszélyezteteti 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 2023. április 27. napjától 2024. április 30. napjáig terjedő időtartamra:

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.; cégjegyzékszám: 01-09-063022; kamarai nyilvántartási szám: 001464)

A Társaság könyvvizsgálataért személyében felelős könyvvizsgáló:

Tímár Pál (anyja születési neve: Pardi Róza; lakcím: 1188 Budapest, Tánacsics Mihály utca 98/B.; kamarai nyilvántartási szám: 002527)

A könyvvizsgáló a 2023. üzleti év folyamán nem végzett olyan tevékenységet a Társaság részére, mely nem az auditálással kapcsolatos.

9. Közzétételi politika

A Társaság a 2023. 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 Zrt. 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 Zrt. 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, továbbá a Társaság azt elektronikus üzenet mellékleteként elküldte egy, a befektetők számára hozzáférhető, honlappal rendelkező média (a portfolio.hu internetes újság) szerkesztőségének. 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.

A Társaság korábbi közzétételi rendszerének átalakítása, valamint a Társaság korábbinál részletesebb közzétételi, illetve bennfentes személyek kereskedésével kapcsolatos politikájának kialakítása jelenleg is folyamatban van.

10. Részvényesi jogok gyakorlása; közgyűlés lebonyolítása

A részvényes részvényesi jogosultságait személyesen vagy képviselő útján is gyakorolhatja. Egy képviselő több részvényest is képviselhet, egy részvényesnek azonban csak egy képviselője lehet. Nem lehet képviselő a vezető tisztségviselő, a felügyelőbizottsági tag és a könyvvizsgáló. A képviselőre szóló meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A részvényes a részvényesi jogainak Társasággal szemben történő gyakorlására részvényesi meghatalmazottat 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 részvényel 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 fentiekben 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) tőzsdenappal 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 részvénytársaságokba 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 hirdetmény megjelenésétől számított 8 (nyolc) napon belül közlik az igazgatósággal, az igazgatóság a kiegészített napirendről, a részvényesek által előterjesztett határozattervezetéről a javaslat vele való közlését követően hirdetményt tesz közzé. A hirdetményben 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 közzeendő 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 darabszámában vagy más adatokban változás következik be, a részvényes köteles új tulajdonosi igazolást a Társaság részére eljuttatni. A Társaság nem vállal felelősséget az értékpapírszámlavezetők 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 képviselőjében eljáró személy köteles igazolni képviselői jogosultságát (30 nappal 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 képviselői meghatalmazás egy közgyűlésre 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 tőzsdai 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 2023. üzleti évben a Társaság igazgatói részére kifizetett juttatások részleteit a Társaság 2023. 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, 2024. április 29.

SunDell Estate Nyrt.
képv.
Uzsoki András
igazgatósági elnök

SunDell Estate Nyrt.
képv.
Nagy Attila
igazgatósági tag



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 Zrt. 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 2023. 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: *A 2023. üzleti évben nem volt ilyen indítvány, javaslat.*



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:

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:

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 a más közgyűlési határozathoz nem kapcsolódó alapszabály-módosításokról minden esetben külön-külön, míg a más közgyűlési határozatokhoz kapcsolódó, azok eredményét az alapszabályon átvezető alapszabály-módosításokról minden esetben összevont határozattal döntött.*

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 Társaság első ízben a 2025. üzleti év vonatkozásában fogja közzétenni éves társasági eseménynaptárát.*

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

Igen

Nem

Magyarázat: *A 2023. 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 tartalmazták.*

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 2023. 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 2023. üzleti év folyamán a Társaság bennfentes személyeknek a Társaság részvényei értékpapír kereskedelmével kapcsolatos irányelveit belső felhasználásra szánt, nem nyilvános társasági dokumentumok tartalmazzák.

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 2023. 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 a 2023. üzleti év folyamán nem alkalmazott külön szabályozást igénylő eljárást 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:



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:

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 2023. 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 a 2023. üzleti év folyamán nem alkalmazott 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 2023. 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:

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: *A belső ellenőrzési funkció átszervezése jelenleg is folyamatban van.*

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

Igen

Nem

Magyarázat: *A belső ellenőrzési funkció átszervezése jelenleg is 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:

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 2023. 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:)

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: A 2023. üzleti évben nem volt ilyen tájékoztatás.)

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 20. (huszadik) 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 a 2023. üzleti évben kizárólag a közgyűlésekkel kapcsolatban, a KELER Zrt. által üzemeltetett CAPS rendszeren keresztül adott tájékoztatásait tette 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:)