

## Üzleti Jelentés

### Általános áttekintés

A Graphisoft Park SE az ingatlanfejlesztési, bérbeadási és üzemeltetési tevékenységét - ami a cégcsoport kizárólagos üzleti tevékenysége - ingatlanfejlesztésre és ingatlanüzemeltetésre szakosodott leányvállalatai útján gyakorolja. Az Graphisoft Park Csoport üzleti tevékenységének részletes bemutatását a Graphisoft Park SE konszolidált éves beszámolója tartalmazza.

A Graphisoft Park SE önálló tevékenysége 2019-ben a következő volt:

- Árbevétel leányvállalati osztalékokból.

### 2019. év eseményei

A Társaságnak 2019. december 31-én öt 100%-os leányvállalata van:

	Tulajdoni hányad / Szavazati arány (%)	2019. december 31.
Graphisoft Park Kft.	100	1 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.	100	4 848 863
Graphisoft Park South II. Development Kft.	100	581 533
Graphisoft Park Services Kft.	100	107 418
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	100	289 350
<b>Részesedések értéke (EUR)</b>		<b>7 547 203</b>

2019-ben a Társaság leányvállalati osztalékból származó árbevétele 5 006 722 euró (2018: 5 509 746 euró) volt.

### 2020. évi tervek

A Graphisoft Park SE-nek árbevétele kizárólag a leányvállalati osztalékokból fog származni.

Nem azonosítottunk olyan kockázati és bizonytalansági tényezőket, amelyek a Társaság üzletmenetére lényeges kihatással lennének.

## Általános információ

### *A Graphisoft Park SE*

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (a „Társaság” vagy „Graphisoft Park SE”) a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaság. A Társaság cégjegyzékszáma CG 01-20-000002. A Társaság székhelye: 1031 Budapest, Záhony utca 7; weboldala: [www.graphisoftpark.com](http://www.graphisoftpark.com).

### *Társaságirányítás*

A nyilvános, tőzsdén jegyzett cégektől elvárja a szakmai közvélemény és a befektetői társadalom, hogy tegyék egyértelművé, milyen irányítási modellt követnek és hogyan valósul meg ennek a gyakorlati alkalmazása. A Budapesti Értéktőzsdén (BÉT) jegyzett társaságként kiemelten fontos számunkra, hogy eleget tegyünk ezeknek az elvárásoknak, valamint a törvényi és értéktőzsdei követelményeknek (melyek elérhetők a BÉT honlapján: [bet.hu](http://bet.hu)).

A Graphisoft Park SE alapszabálya szerint a Társaság irányítótestülete a részvényesek közgyűlése és az Igazgatótanács (egyszintű irányítási rendszer). Az egyszintű irányítási rendszerben a Társaságot az Igazgatótanács irányítja. Az Igazgatótanács tagjai jogosultak a Társaságot képviselni harmadik felekkel folytatott ügyletekben. Az egyszintű irányítási rendszer keretében az Igazgatótanács egy vagy több tagjára ruházhatja irányítási hatáskörét. Az Audit Bizottság az Igazgatótanács független tagjaiból áll.

### *Közgyűlés*

A Társaság legfőbb szerve a közgyűlés, amely a részvényesek összességéből áll. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak többek között az alábbi tevékenységek (részletesen az Alapszabályban: [graphisoftpark.com/corporate-governance](http://graphisoftpark.com/corporate-governance)):

- Alapszabály megállapítása és módosítása, hacsak a Gazdasági társaságokról szóló törvény másképp nem rendelkezik;
- az Igazgatótanács tagjainak és elnökének megválasztása, visszahívása, továbbá díjazásuk megállapítása, ideértve az Igazgatótanács által létrehozott bizottságokban ellátott tevékenységét is.

### *Igazgatótanács*

Az Igazgatótanács felelős a Társaság irányításáért és dönt minden olyan kérdésben, melyben a részvényeseknek nincsen kizárólagos hatásköre. Az Igazgatótanács évente jelentést készít a részvényeseknek az éves rendes közgyűlésre a Társaság gazdálkodásáról, vagyonáról és üzletpolitikájáról.

A Társaság alapszabályának értelmében az Igazgatótanács legalább 5, de legfeljebb 11 tagból áll, akiket a részvényesek évi rendes közgyűlésén választanak meg legfeljebb 5 éves időtartamra. A Graphisoft Park SE igazgatótanácsa jelenleg 6 tagból áll.

Az Igazgatótanács évente legalább négyszer ülésezik és határozatképességéhez a többségének jelenléte szükséges. Minden tag egy szavazati joggal rendelkezik. Az Igazgatótanács egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg a határozatait.

Az Igazgatótanács tagjai:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2022. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2022. május 31.

#### Audit Bizottság

Az Audit Bizottság közreműködik az éves rendes közgyűlés által megválasztandó független könyvvizsgáló kijelölésében és áttekinti a külső könyvvizsgáló által végzett szolgáltatásokat. Az Audit Bizottság feladatai közé tartozik, hogy jóváhagyja a külső könyvvizsgáló által végzett audit és nem audit típusú szolgáltatásokat.

Az Audit Bizottság áttekinti a Graphisoft Park SE éves pénzügyi jelentéseit figyelembe véve az auditok eredményeit és a független könyvvizsgáló által végzett ellenőrzéseket. Az Audit Bizottság áttekinti a tőzsdéhez és a pénzügyi hatóságokhoz benyújtandó pénzügyi jelentéseket.

Az Audit Bizottság évente legalább négyszer ülészik, tagjait a Társaság közgyűlése választja az igazgatótanács független tagjai közül.

Az Audit Bizottság tagjai:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Dr. Kálmán János	elnök	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2022. május 31.

Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú tőzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll. A Társaság tőzsrészvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsdén. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Részvényes	2018. december 31.			2019. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
<b>TÖZSRÉSZVÉNYEK:</b>	<b>10 631 674</b>	<b>100,00</b>	<b>88,97</b>	<b>10 631 674</b>	<b>100,00</b>	<b>88,97</b>
<b>Igazgatótanács és vezetők</b>	<b>2 715 082</b>	<b>25,54</b>	<b>23,96</b>	<b>1 789 082</b>	<b>16,83</b>	<b>15,79</b>
Bojár Gábor - IT elnök (3)	2 485 125	23,37	21,93	1 686 125	15,85	14,87
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0,13	0,12	13 500	0,13	0,12
Szigeti András - IT tag (4)	126 000	1,19	1,11	-	-	-
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90 457	0,85	0,80	90 457	0,85	0,80
<b>5% feletti részvényesek</b>	<b>3 298 195</b>	<b>31,02</b>	<b>29,10</b>	<b>3 583 610</b>	<b>33,71</b>	<b>31,62</b>
HOLD Alapkezelő Zrt.	1 504 628	14,15	13,28	972 701	9,15	8,58
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1 093 567	10,29	9,65	1 110 909	10,45	9,80
B.N.B.A. Holding Zrt.	700 000	6,58	6,18	1 500 000	14,11	13,24
<b>Egyéb részvényesek</b>	<b>4 069 321</b>	<b>38,28</b>	<b>35,91</b>	<b>4 709 906</b>	<b>44,30</b>	<b>41,56</b>
<b>Saját részvények*</b>	<b>549 076</b>	<b>5,16</b>	<b>-</b>	<b>549 076</b>	<b>5,16</b>	<b>-</b>
<b>DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:</b>	<b>1 876 167</b>	<b>-</b>	<b>11,03</b>	<b>1 876 167</b>	<b>-</b>	<b>11,03</b>
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1 250 778	-	11,03	1 250 778	-	11,03
Dolgozói saját részvények*	625 389	-	-	625 389	-	-
<b>RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:</b>	<b>12 507 841</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>12 507 841</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

(1) A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak.

(2) A „B” sorozatú dolgozói részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a tőzsrészvényhez képest egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

(3) Bojár Gábor 800.000 db részvényt bizalmi vagyonkezelésbe adott a B.N.B.A. Holding Zrt. részére.

(4) Szigeti András 126.000 db részvényt bizalmi vagyonkezelésbe adott SZJT Holding Zrt részére.

**Foglalkoztatás-politika**

Dolgozóink megfelelő továbbképzéséről folyamatosan gondoskodunk, emellett biztosítjuk részükre a mindenkori speciális munkavédelmi előírásoknak való megfelelést.

**Sokszínűség politika**

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. elutasítja mind a nemre, életkorra, fogyatékosagra, mind az etnikai eredetre, fajra, vallási és nemi beállítottságra vonatkozó bármilyen megkülönböztetést, valamint elutasítja a diszkrimináció minden formáját a munkahelyen. A Holding kiemelt célja a munkahelyi diszkriminációmentesség és az esélyegyenlőség biztosítása a munkatársak körében, tekintetbe véve a kulturális és jogi sajátosságokat. A Társaság a működési célkitűzéseivel összhangban alakítja ki menedzsmentjét és a működésének ellenőrzésére hivatott szerveinek személyi összetételét. A humánpolitikai gyakorlata során törekszik arra, hogy a sokszínűségi politika elvi maximái minden tekintetben beteljesüljenek.

**Környezetvédelem**

A Társaságnak tevékenységéből adódóan nincsenek környezetvédelmi kockázatai, illetve kötelezettségei.

**Fordulónap utáni események***Strukturált részvény-visszavásárlási program*

A Társaság a 2020. február 6-án kiadott rendkívüli tájékoztatásával összhangban strukturált részvény-visszavásárlási tranzakciót tervezett végrehajtani, amelynek során 33 000 000 EUR összértékben részvényeket vásárolna vissza a Társaság részvényeseitől a Cégcsoport tőkeszerkezetének javítása céljából. Az Igazgatótanács 2020. március 2-ára összehívta a Társaság közgyűlését, mely a tranzakcióhoz szükséges felhatalmazásokat megadta az Igazgatótanács részére.

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság Igazgatótanácsa 2020. március 19-én, figyelembe véve a Magyarországon kialakult helyzetet, a koronavírus-járvány miatt eddig bevezetett és esetlegesen bevezetésre kerülő jövőbeni intézkedéseket, ezen intézkedéseknek és eseményeknek a tervezett tranzakcióban történő részvételre és a tranzakció lebonyolítására gyakorolt lehetséges hatásait, továbbá a járvány miatt esetlegesen később kialakuló gazdasági helyzetet, arra a döntésre jutott, hogy a kialakult rendkívüli körülmények között, alkalmazva a meghirdetett tájékoztató VIII. pontjában (meghiúsulás) foglalt lehetőséget, nem hajtja végre a strukturált részvény-visszavásárlási tranzakciót.

A tranzakció visszavonása mellett az Igazgatótanács javaslatot tesz a törzsrészvényesek javára a 2020. április 30-án megtartandó közgyűlésre a korábbi előrejelzések szerint a 2019. üzleti év pro-forma eredménye alapján várható 4.448.700 EUR osztalék kifizetésére, továbbá a visszavont tranzakcióra elkülönített összeg terhére további 25.597.442 EUR osztalék kifizetésére, tehát mindösszesen 30.046.142 EUR (törzsrészvényenként 2,98 EUR/részvény) osztalék kifizetésére. Az osztalék forint összege a Közgyűlést megelőző munkanapon érvényes MNB középárfolyam alapján kerül megállapításra. A tranzakcióra elkülönített keretből fennmaradó összeg kifizetését a jelen gazdasági előrejelzések mellett az Igazgatótanács nem javasolja.

*Az Igazgatóság által javasolt osztalék*

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2019. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2020. március 19-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésvényenként 2,98 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2020. április 30-án tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvények összességére 183.958 euró összeg kifizetését javasolja az Igazgatótanács. Az osztalék forint összege a Közgyűlést megelőző munkanapon érvényes MNB középárfolyam alapján kerül megállapításra. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

**Jövőre vonatkozó megállapítások** - Az Anyavállalati éves jelentés jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezetteken kívül is számos kockázatot és bizonytalanságot hordoznak és a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó előrejelzésekben foglaltaktól.

**Felelősségvállaló nyilatkozat** – A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Anyavállalati éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az Üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2020. március 19.



Kocsány János  
vezérigazgató