

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 tevékenységei 2017-ben a következők voltak:

- Ingatlankezelési és kapcsolódó adminisztratív szolgáltatások nyújtása a Társaság leányvállalatai számára.
- Árbevétel leányvállalati osztalékokból.

2017. eseményei

2017. június 30-án a Társaság megvásárolta a Graphisoft Park Services Kft. 100%-os tulajdonrészét a Graphisoft Park Kft-től. 2017. december 14-én a Graphisoft Park SE megalapította a Graphisoft Park Engineering & Management Kft-t., amely 2018. január 1-től a csoportban ingatlankezelési, mérnöki és adminisztratív tevékenységet végez.

Ennek megfelelően a Társaságnak 2017. december 31-én öt 100%-os leányvállalata van:

	Tulajdoni hányad / Szavazati arány (%)	2017. december 31.
Graphisoft Park Kft.	100	1 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.	100	1 346 863
Graphisoft Park South II. Development Kft.	100	270 185
Graphisoft Park Services Kft.	100	107 418
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	100	289 350
Részesedések értéke (EUR)		3 733 855

2017. során a Társaság ingatlankezelési és kapcsolódó adminisztratív szolgáltatásokat nyújtott a leányvállalatainak. A Társaság szolgáltatás nyújtásból származó 1 173 545 eurós éves árbevétele túlnyomórészt a leányvállalatok számára nyújtott és piaci áron elszámolt szolgáltatásokból származik. 2017-ben a Társaság osztalékból származó árbevétele 2 500 000 euró volt.

Szabályozott ingatlanbefektetési elő-társasággá történő alakulás

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) mint új vállalkozási forma a 2011. évi CII. törvény kihirdetésével került a magyar szabályozásba. Az Országgyűlés 2017. június 13-án szavazta meg a törvény módosítását.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT), illetve a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás (SZIE) az a nyilvánosan működő részvénytársaság, amelyet a vonatkozó jogszabályban (2011. évi CII. törvény – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról) meghatározott feltételek teljesítése esetén a társaság kérésére az adóhatóság SZIT-ként, illetve SZIE-ként nyilvántartásba vett, és ennek alapján adókedvezmények igénybe vételére jogosult.

A SZIT státusz megszerzésének főbb feltételei a következők (a teljesség igénye nélkül, részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben):

- (a) kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),
- (b) nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;
- (c) legalább eredményének 90%-át elérő mértékű osztalékot fizet, vagy ha szabad pénzeszközeinek összege ennél kevesebb, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át, amennyiben a kifizetést pénzügyi intézménnyel kötött hitelszerződés nem korlátozza,
- (d) projektársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,
- (e) a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,
- (f) legalább ötmilliárd forint összegű (konszolidált) induló tőkével rendelkezik,
- (g) nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészvényt és dolgozói részvényt bocsáthat ki,
- (h) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke, amelyek tulajdonosai egyenként - közvetve vagy közvetlenül - a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

A SZIE státusz megszerzésének feltétele a fenti lista szerinti (a)-(e) pontok teljesítése.

A fentiekén túlmenően a szabályozás az eszközportfolióra és a társaság működésére vonatkozóan további követelményeket tartalmaz, amelyek feltételei a SZIT státusz megszerzésének.

A SZIT és SZIE státusszal járó adókedvezmények az alábbiak (részletesen lást a 2011. évi CII. törvényben és az érintett adótörvényekben):

- társasági adó mentesség,
- helyi iparűzési adó mentesség,
- kedvezményes mértékű (2%) vagyonszerzési illeték.

A Társaság igazgatótanácsa javasolta a Társaság SZIE-vé, illetve SZIT-té történő alakulását és az Alapszabály ehhez szükséges módosítását a Társaság Közgyűlése számára. A Társaság 2017. július 14-én megtartott Közgyűlése az igazgatótanács javaslatait jóváhagyta.

A SZIT-té történő alakulás két lépcsőben valósult meg:

- A SZIE státusz megszerzéséhez szükséges feltételeket a Társaság már korábban teljesítette, ennek alapján az állami adóhatóság a Társaság bejelentése alapján a Graphisoft Park SE-t 2017. július 31-ei fordulónappal a 2011. évi CII. törvény hatálya alá tartozó szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként nyilvántartásba vette. A jogszabályban meghatározott kedvező adózási feltételek a Társaságot a SZIE-ként történő nyilvántartásba vételtől kezdődően megilletik.

- A végleges SZIT státusz a jogszabályban meghatározott összes feltétel teljesítését követően, 2018. január 1-jei hatállyal került bejegyzésre.

2018. évi tervek

2018. január 1-től a Graphisoft Park SE újonnan alapított leányvállalata, a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. veszi át a Társaságtól az ingatlankezelési és kapcsolódó adminisztratív szolgáltatások nyújtását a leányvállalatok számára. A Graphisoft Park SE-nek ennek megfelelően árbevétele már csak 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 cégjegyzékszám CG 01-20-000002. A Társaság székhelye: 1031 Budapest, Záhony utca 7; weboldala: 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 értéktőzsdéi követelményeknek (melyek elérhetők a BÉT honlapján: 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):

- 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 6 éves időtartamra. A Graphisoft Park SE igazgatótanácsa jelenleg 6 tagból áll.

Az Igazgatótanács évente legalább négyszer ülésezik és határozatképességéhez legalább 3 fő jelenléte szükséges.

Minden tag egy szavazati joggal rendelkezik. Az Igazgatótanács egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg a határozatait.

Az Igazgatótanács tagjai:

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2018. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 30.	2018. 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 ülésezik, tagjait a Társaság közgyűlése választja az igazgatótanács független tagjai közül.

Az Audit Bizottság tagjai:

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Dr. Kálmán János	elnök	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2018. 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 tőzsrészcvényből 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	2016. december 31.		2017. december 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
TÖZSRÉSZVÉNYEK:	10 631 674	85,00	10 631 674	85,00
5% feletti részesedések	5 793 531	46,33	5 681 269	45,43
Bojár Gábor	3 185 125	25,47	3 185 125	25,47
HOLD Alapkezelő Zrt. (korábbi nevén Concorde Zrt.)	1 602 963	12,82	1 449 701	11,59
AEGON Zrt.	1 005 443	8,04	1 046 443	8,37
Egyéb részvényesek	4 289 067	34,28	4 401 329	35,18
Saját részvények*	549 076	4,39	549 076	4,39
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**	1 876 167	15,00	1 876 167	15,00
Kocsány János	1 250 778	10,00	1 250 778	10,00
Hajba Róbert***	625 389	5,00	-	-
Saját részvények***	-	-	625 389	5,00
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12 507 841	100,00	12 507 841	100,00

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak.

** A „B” sorozatú dolgozói részvények egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak, és az Alapszabályban valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

*** Hajba Róbert, a Társaság gazdasági igazgatója 2017. október 31. napjától közös megegyezéssel a továbbiakban már nem látja el ezt a feladatkört. A tulajdonában álló dolgozói részvények ezzel az időponttal megváltásra kerültek.

Környezetvédelem

A Társaságnak tevékenységéből adódóan nincsenek környezetvédelmi kockázatai, illetve kötelezettségei.

Fordulónap utáni események

Az Igazgatótanács által javasolt osztalék: A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2017. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2018. március 22-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 93 HUF, dolgozói részvényenként 31 HUF osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2018. április 26-án tartandó éves rendes közgyűlésének. Az éves rendes közgyűlés jogosult az éves beszámoló módosítására.

A vezetőségben történt változás: 2018. január 15-től a Társaság gazdasági igazgatói feladatait Ormosy Gábor látja el. A korábbi gazdasági igazgató, Hajba Róbert tulajdonában volt dolgozói részvényeket a Kibocsátó névértéken megváltotta.

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő bejegyzése: A Társaságot és projektársaságait a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) 2018. január 1-i hatállyal szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (SZIT) nyilvántartásba vette. Ezzel a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési előtársasági státuszát megszüntette.

A SZIT státusz az alábbi csoporttagokat érinti:

- Graphisoft Park SE
- Graphisoft Park South I. Kft.
- Graphisoft Park South II. Development Kft.
- Graphisoft Park Kft.
- Graphisoft Park Services Kft.

Tőkeemelés a Graphisoft Park South I. Kft-ben: 2018. január 11-én a Társaság 1 000 euró jegyzett tőke emelést hajtott végre a Graphisoft Park South I. Kft-ben. Ezzel egyidejűleg a Társaság a tőketartalékba helyezett 1 400 000 eurót. A tőkeemelést a Cégbíróság 2018. január 16-án jegyezte be.

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, 2018. március 22.



Ormosy Gábor
gazdasági igazgató



Kocsány János
vezérigazgató