



A Graphisoft Park SE rendkívüli tájékoztatása részvények visszavásárlásáról

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság („**Társaság**”), a 2020. január 31-én kiadott rendkívüli tájékoztatásával összhangban strukturált részvény-visszavásárlási tranzakciót tervez végrehajtani („**Tranzakció**”), 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 a Tranzakcióhoz szükséges felhatalmazások meghozatalára. Amennyiben a közgyűlés ehhez hozzájárul, a Társaság az alábbiakban részletesen is ismertetett formában tervezi végrehajtani a Tranzakciót **2020. április 3-án**.

RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ¹

A Tranzakciót két részből álló aukció formájában (részletesen lásd alább) tervezi végrehajtani a Társaság, mellyel a következő lehetőségeket kínálja bármely részvényese számára:

- a Társaság részvényeinek piacán tapasztalható korlátozottabb likviditással szemben érdemi részvénytöbbletet értékesíthet, ilyen szándék esetén akár teljes részvénytöbbletet is értékesítheti (exit);
- növelheti részesedését a Társaságban, ha a Tranzakcióban egyáltalán nem, vagy csökkentett mértékben vesz részt; és
- megtarthatja arányos részesedését a Társaságban, amennyiben összes részvényével az Aukció Részarányos Részében vesz részt.

Mindezek mellett a Társaság várakozása szerint a Tranzakció végrehajtása a részvények hosszú távú árfolyamára lényegesen előnyösebb hatással járhat, mintha a Társaság a Teljes Keretösszeget további osztalék formájában fizetné ki. Mindazonáltal, ha a Tranzakció keretében nem a Teljes Keretösszeg kerül felhasználásra, akkor a Társaság Igazgatótanácsa a fennmaradó összeg egészének további osztalékként történő kifizetésére fog javaslatot tenni.

A TERVEZETT TRANZAKCIÓ RÉSZLETES ISMERTETÉSE

I. ELŐZMÉNYEK

Ahogy a Társaság korábban tájékoztatta a Részvényeseket, 2019. november 19-én a Cégcsoport tőkeszerkezetének optimalizálása céljából, kihasználva a rendkívül kedvező hitelfelvételi lehetőségeket, 40 000 000 EUR összegű, 10 éves lejáratú hitelszerződést kötött, amely 2019. december 30-án folyósításra is került. A Társaság a hitelösszegből 33 000 000 EUR összeget részvényesei javára történő kifizetésre kíván fordítani a Tranzakció keretében.

¹ A RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ nem ad teljes körű tájékoztatást. Kérjük olvassa el a Tranzakció részletes leírását!



A Társaság várakozásai szerint a Tranzakció eredményeképp az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték és adózott eredmény növekedhet. Továbbá a korábbi előrejelzések szerinti forma adózott eredmény alapján várt részvényenkénti osztalék – annak ellenére, hogy az új hitelfelvétel adósságszolgálatá az osztalékra fordítható összeget jelentősen csökkenti – a Tranzakció sikeres végrehajtása után forgalomban maradó, a Társaság tulajdonában nem álló részvényekre továbbra is kifizethető maradhat.

II. A TRANZAKCIÓ ALAPELVEI ÉS CÉLJAI

- (i) A Tranzakcióban valamennyi Részvényes számára azonos részvételi feltételek biztosítása.
- (ii) A Tranzakcióban történő részvétel önkéntes.
- (iii) A Társaság által kibocsátott részvényekre eső cégérték hosszú távú növelése.
- (iv) A részvényeiket (részlegesen vagy teljesen) értékesíteni szándékozó részvényesek számára az értékesítés elősegítése a Társaság részvényei tekintetében egyszeri nagy likviditás biztosításával.
- (v) A jelenlegi részesedési arányukat növelni szándékozó részvényesek számára ezen lehetőség biztosítása konkrét részvényvásárlás nélkül.
- (vi) A jelenlegi részesedési arányukat megtartani szándékozó részvényesek számára ennek lehetővé tétele.
- (vii) A Társaság eddig közzétett eredményvárakozásainak megfelelő részvényenkénti osztalékvárakozás lehetőség szerinti további fenntartása.
- (viii) A Tranzakció keretében megvásárlásra kerülő részvények bevonása.
- (ix) A Tranzakcióra elkülönített, de részvény-visszavásárlásra ténylegesen felhasználásra nem kerülő összeg további osztalékként történő kifizetése.

III. RÉSZVÉTEL A TRANZAKCIÓBAN

- (i) A Tranzakcióban részt vehet mindenki, aki a Tranzakció teljes időtartamában értékpapírszámláján HU0000083696 ISIN kódú törzsrészvénnyel rendelkezik („**Részvényes**”). A Tranzakcióban a Társaság dolgozói részvényei és saját részvényei nem vesznek részt.
- (ii) Az alapelvekként lefektetett célok elérése érdekében a Tranzakcióban a Részvényes két részben vehet részt: **Árversenyző Rész** és **Részarányos Rész**.
- (iii) Az Árversenyző Részben és a Részarányos Részben való részvétel nem kizárólagos, a Részvényesek maguk döntenek el, hogy részvételük esetén a Tranzakciónak csak az egyik vagy mindkét részében kívánnak részt venni, de természetesen azzal, hogy ugyanazon részvényt nem lehet mindkét részben felajánlani, azaz a Részvényes által a két részben felajánlott összes részvény száma nem lehet több a Tranzakció időtartamában tulajdonában álló részvények számánál. *Ennek ellenőrzése az eladási ellenajánlatot tevő Szolgáltató (lásd a IV. (iv) pontban) feladata és felelőssége.*
- (iv) A Tranzakcióra fordítható teljes keretösszeg a 33 000 000 EUR-nak megfelelő HUF összeg a Tranzakció napját megelőző napi MNB középárfolyamon átszámítva („**Teljes Keretösszeg**”). A Teljes Keretösszeg az ajánlatgyűjtési időszak lezárását (lásd az V.



pontban) követően felosztásra kerül az Árversenyző Rész és a Részarányos Rész között.

- (v) Az Árversenyző Részben a Részvényesek *mérlegelésük szerinti áron és mennyiségben* ajánlhatják fel a részvényeiket a Társaság részére megvételre az V. pont szerinti ajánlatgyűjtési időszakban. A Részvényesek részvényeiket több részletben, több áron is felajánlhatják. A részvények megvásárlására a legalacsonyabb árszintről indulva kerül sor az alább meghatározott Árversenyző Keretösszeg erejéig. A Társaság által megszabott felső értékhatár a 2019. évi harmadik negyedéves jelentése alapján megállapítható részvényenkénti valós nettó eszközérték, azaz 19 EUR, 2019. december 31-i MNB középárfolyamon átszámítva 6280 HUF/részvény.
- (vi) A Részarányos Részben a Részvényesek részvényeik döntésük szerinti *mennyiségére* nézve biztosíthatják, hogy a Tranzakció időpontjában fennálló részesedésük (befolyásuk) aránya megmaradjon a Tranzakciót követően is. A Részarányos Részben a vételárra nem tesznek ajánlatot a Részvényesek, ugyanis az ebben a részben felajánlott részvények elfogadott részét a Társaság az Árversenyző Részben kialakult átlagáron vásárolja majd meg (lásd a V. pontban), mégpedig olyan mennyiségben, amely biztosítja a Részvényesek számára, hogy a felajánlott részvényeik mennyiségére nézve részesedésük (befolyásuk) aránya változatlan² maradjon a Tranzakció lezárultával (lásd az alábbi (vii) pontban). Ha valamely Részvényes a Tranzakció időpontjában tulajdonában levő összes részvényét a Részarányos Részben felkínálja eladásra, akkor a Társaságban fennálló részesedése változatlan² marad, továbbá vételárként megkapja a Teljes Keretösszegnek a tulajdoni hányadára jutó részét (lásd alább a Teljes Keretösszeg felosztását), függetlenül a részvények (az Aukció során kialakult) vételárától.
- (vii) A Teljes Keretösszeg felosztása: Az Aukció ajánlatgyűjtési időszakának lezárultát követően először a Részarányos Részben felajánlott részvények számának és a Társaság által kibocsátott összes forgalomban levő (és a Társaság saját tulajdonában nem álló) törzsrészvények számának („**Összes Részvénytörzsrész**”) aránya kerül megállapításra. Ezt követően a Teljes Keretösszeg ilyen arányú része elkülönítésre kerül a Részarányos Rész számára („**Részarányos Keretösszeg**”), a fennmaradt összeg pedig az Árversenyző Rész keretösszegét („**Árversenyző Keretösszeg**”) képezi. Ezzel a felosztással biztosítható, hogy a Részarányos Részben résztvevő Részvényesek a Tranzakció lezárultát követően összességében olyan arányban részesüljenek a Teljes Keretösszegeből, amilyen arányt képez az ebben a részben felajánlott részvényeik mennyisége az Összes Részvénytörzsrészhez képest.
- (viii) A Részvényesek dönthetnek úgy is, hogy a Részarányos Részben egyáltalán nem, vagy nem az összes részvényükkel vesznek részt. Ha a Részvényes részvényeinek csak egy részét ajánlja fel a Részarányos Részben, akkor csak a felajánlott részvénytörzsrész tekintetében marad tulajdoni hányada változatlan² a Tranzakciót követően. A Részvényesek a Részarányos Részben fel nem ajánlott részvényeiket az Árversenyző Részben felajánlhatják.

² A Társaság a törzsrészvényekre vonatkozó szabályok szerinti eredményeket (ld. V. fejezet) tekinti változatlanoknak.



IV. A TRANZAKCIÓ MÓDJA

- (i) A Tranzakcióra a BÉT „az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés szabályairól 2019. október 11. hatállyal” című szabályzatában („**Szabályzat**”) meghatározott kereskedési rendszer alkalmazásával lebonyolításra kerülő, két párhuzamos, ajánlatgyűjtési és ügyletkötési időszakokból álló többáras ügyletkötési algoritmus szerinti vételi aukció („**Aukció**”) keretében kerül sor. Az Aukció Árversenyző Részében csak a Szabályzatban meghatározott kompetitív áras eladási ellenajánlatokat, míg a Részarányos Részében csak nem kompetitív áras eladási ellenajánlatokat tehetnek a Részvényesek. Az Aukcióban való részvétel feltételeire egyebekben a Szabályzat rendelkezései irányadóak. A Szabályzat elérhető a <https://www.bet.hu/Befektetok/Szabalyozas/Tozsdei-szabalyzatok> oldalon.
- (ii) A Tranzakció kereskedési helyszínén kívül kötött tranzakciónak („**OTC**”) minősül.
- (iii) A Tranzakcióra a Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság („**Concorde**”), mint befektetési vállalkozás bevonásával kerül sor, amely a Társaság részéről megbízott, a Szabályzat szerinti ajánlattevő.
- (iv) A Részvényesek a BÉT részvénytársaságjának a Szabályzatban meghatározott aukciós rendszerhez hozzáféréssel rendelkező szolgáltatónál („**Szolgáltató**”) tehetnek eladási ellenajánlatot. Eszerint a Tranzakcióban való részvételhez szükséges, hogy a Részvényes ezen feltételeknek megfelelő Szolgáltatónál értékpapírszámlával rendelkezzen, továbbá a Szolgáltatónál az Aukció keretében történő eladási ellenajánlat megtételére érvényes kötelező érvényű megbízást adjon, az adott Szolgáltató szabályozása szerint.
A felajánláshoz szükséges értékpapírfedezet meglétének az ellenőrzése a Szolgáltató feladata és felelőssége.
- (v) A Tranzakcióban való részvételük érdekében kérjük a Részvényeseket, hogy időben vegyék fel a kapcsolatot jelenlegi számlavezetőjükkel annak tisztázása céljából, hogy jelenlegi számlavezetőjük rendelkezik-e a fentiekben hivatkozott MMTS1 Kereskedési Rendszerhez való hozzáféréssel és a Részvényesnek lehetősége van-e a fentiek szerinti ellenajánlat megtételére. Amennyiben a jelenlegi számlavezetőjénél ez akadályba ütközik, úgy a Tranzakcióban való részvételhez szükséges, hogy a Részvényes valamely, a fentiek szerinti eladási ellenajánlat megtételére lehetőséget nyújtó Szolgáltatóval megállapodjon, amelynek feltétele lehet, hogy az adott Szolgáltatónál új értékpapírszámlát nyisson és a Tranzakcióban felajánlani kívánt mennyiségű részvényét a Tranzakciót megelőzően az ezen Szolgáltatónál vezetett értékpapírszámláján elhelyezze.
- (vi) Ezen utóbbi Részvényesek számára a Társaság és a Concorde közötti együttműködés keretében lehetőség nyílik arra, hogy a Részvényes a Tranzakcióban felajánlani kívánt részvényei tekintetében díjmentesen ügyfél- és értékpapírszámlát nyisson és tartson fenn a Tranzakció időtartama alatt. A számlanyitás és számlavezetés részleteivel kapcsolatosan a Concorde az alábbiakban meghatározott elérhetőségein ad részletes tájékoztatást. A számla kellő időben történő megnyitása érdekében – különös



tekintettel arra az esetre, ha a számlanyitásra személyes jelenlét nélkül kerül sor³ – a Részvényes ezen igényét lehetőség szerint legkésőbb 2020. március 4-ig jelezze a Concorde felé. Amennyiben a Részvényes felajánlani kívánt részvényei nyugdíj előtakarékosági számlán vagy tartós befektetési szerződés keretében vannak nyilvántartva és számlavezetőjénél nincs lehetősége a fentiek szerinti eladási ellenajánlat megtételére, akkor e tekintetben különösen javasoljuk, hogy mielőbb vegye fel a kapcsolatot a Concorde-dal a Tranzakcióban való zavartalan részvétel biztosítása érdekében.

V. A TRANZAKCIÓ LEBONYOLÍTÁSA

Az Aukció tervezett időpontja 2020. április 3. Az ajánlatgyűjtési időszak az Aukció mindkét része esetében 10:00-tól 13:00-ig tart, az ügyletkötési időszak („**Ügyletkötés**”) 13:00-tól 16:00-ig tart. A Társaság kezdeményezni fogja az Aukció napjára az Aukción kívül részvényei kereskedésének felfüggesztését.

Közös szabályok

- (i) Az ajánlati könyvek nem nyilvánosak.
- (ii) Az Aukció keretében az árlépköz 1 HUF, amely eltér a BÉT szabályozott piacán alkalmazott árlépközöktől.
- (iii) Amennyiben az arányos kielégítés valamely ellenajánlat vonatkozásában (akár az Árversenyző Részben, akár a Részarányos Részben) törtszámú részvény értékesítését eredményezné, a BÉT Kereskedési Rendszere az adott törtszámot automatikusan lefelé kerekíti és az ellenajánlat ezen egész részvényes szám vonatkozásában kerül megkötésre. Amennyiben valamely Részvényes megítélése szerint ezen kerekítési szabály alapján hátrány éri, úgy a Társaság vállalja, hogy az adott Részvényes 2020. április 15-ig a Társaság felé előterjesztett írásbeli kérésére a Tranzakció lezárását követően 1, azaz egy darab törzsrészvényt az Aukciós Átlagáron OTC ügylet keretében megvásárol.

Az Árversenyző Részben felajánlott részvények megvásárlása

- (iv) Az Árversenyző Részben az eladási ellenajánlatokban szereplő ár nem lehet magasabb részvényenként 6280 HUF-nál, mely összeg a Társaság 2019. évi harmadik negyedéves jelentése szerinti részvényenkénti valós nettó eszközérték (19 EUR, 2019. december 31-i MNB középárfolyamon átszámítva).
- (v) Az aukciós rendszer által befogadott árversenyző eladási ellenajánlatok (a Szabályzat Többáras Ügyletkötési Algoritmus szerint) ár szerint sorba rendezésre kerülnek, majd az ügyletek az Árversenyző Keretösszeg erejéig minden elfogadott ajánlat tekintetében azon az áron kötődnek meg, amely áron az adott eladási ellenajánlatban szerepeltek. Az alacsonyabb áron tett ellenajánlat megelőzi a magasabb áron tett ellenajánlatot.

³ <https://www.con.hu/onlineszamlanyitas/>



- (vi) Amennyiben az elfogadott legmagasabb árszinten szereplő valamennyi árversenyző ellenajánlat szerinti ügyletet már nem lehet megkötni (erre az Árversenyző Keretösszeg már nem elegendő), úgy az allokáció arányos kielégítéssel történik ezen az árszinten, tehát az adott árszinten megtett ellenajánlatok szerinti ügyletek egymáshoz történő arányosításuk során kialakuló arányszámoknak megfelelő arányban kerülnek megkötésre. Az ennél az árszintnél magasabb áron beadott ellenajánlatok nem lesznek elfogadva.
- (vii) Az Árversenyző Részben elfogadott ellenajánlatok alapján megállapításra kerül az aukciós átlagár (elfogadott eladási ajánlatok teljes ellenértéke osztva az elfogadott eladási ellenajánlatok részvényeinek számával egész forintra kerekítve, a kerekítés általános szabályai szerint – „**Aukciós Átlagár**”).
- (viii) *Amennyiben az Árversenyző Keretösszeg nem merül ki teljes mértékben, úgy a Részarányos Keretösszeg is (és ezáltal a Teljes Keretösszeg is) csökkentésre kerül az Árversenyző Keretösszeg csökkenésével megegyező arányban.*

A Részarányos Részben felajánlott részvények megvásárlása

- (ix) A Részarányos Részben elfogadott ellenajánlatok alapján a részvények megvásárlására az Aukciós Átlagáron kerül sor a Részarányos Keretösszeg (adott esetben csökkentett) erejéig.
- (x) A Részarányos (adott esetben csökkentett) Keretösszeg a Részarányos Részben résztvevő részvényesek között az e részben felajánlott részvényeik egymáshoz viszonyított arányában kerül felosztásra.
- (xi) Tekintettel a Teljes Keretösszegnek a Társaság teljes kapitalizációjához viszonyított arányára, a Társaság a Részarányos Részben felajánlott részvényeknek még akkor is csak várhatóan körülbelül 15-25%-át (a Tranzakció során kialakult Aukciós Átlagártól függően) fogja megvásárolni, amennyiben az eredetileg tervezett Teljes Keretösszeg felhasználásra kerül.

A két részben visszavásárlásra kerülő részvények darabszámának és vételárainak meghatározását követően a Társaság a Concorde-on keresztül mindkét részben beadja vételi ajánlatait. A teljesítés napja T+2 nap.

A Társaság a Tranzakció során megszerzett saját részvényeket a későbbiekben bevonja.

VI. MARADVÁNYÖSSZEG

A Társaság Igazgatótanácsa javasolni fogja a Társaság 2020. április 30. napjára tervezett éves rendes közgyűlésének, hogy a Teljes Keretösszeg esetlegesen fel nem használt részével növelje meg a 2019. évi javasolt osztalék összegét.

A Társaság felhívja a Részvényesek figyelmét, hogy az osztalékból a Tranzakciót követően előállt részvényesi struktúrának megfelelően fognak részesülni a részvényesek, a Tranzakcióban eladásra került részvények után osztalék nem kerül kifizetésre.



VII. AZ IGAZGATÓTANÁCS TAGJAINAK ELJÁRÁSA

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai a Társaság melletti hosszútávú elkötelezettségük kifejezése érdekében vállalják, hogy a Tranzakciót követően a saját, jelen rendkívüli tájékoztatás napján fennálló Társaságon belüli részesedéseik aránya (befolyásuk) a Tranzakció során nem fog változni, ezért ennek érdekében az összes, jelen rendkívüli tájékoztatás időpontjában tulajdonukban lévő részvényükkel a Részarányos Részben vesznek részt.

VIII. MEGHIÚSULÁS

A Társaság fenntartja magának a jogot arra, hogy az Ügyletkötést megelőzően a Tranzakciótól elálljon, illetve annak végrehajtását bármikor leállítsa, beleértve az Aukció során történő leállítást is. Amennyiben a Tranzakció bármilyen okból nem kerülne végrehajtásra, úgy a Társaság Igazgatótanácsa javasolni fogja a 2020. április 30. napjára tervezett éves rendes közgyűlése részére, hogy döntsön a Teljes Keretösszeg további osztalék formájában történő kifizetéséről.

IX. TOVÁBBI TÁJÉKOZTATÁS

A Tranzakcióban való részvétel önkéntes. A Tranzakcióban részt nem vevő Részvényesek a részvények visszavásárlására fordított összegből nem részesülnek. Ugyanakkor, mivel részvényeik száma változatlan marad és a Tranzakció sikeres végrehajtása után az Összes Részvényszám csökken, az Összes Részvényszámhoz képesti részesedésük (befolyásuk) növekszik. A Tranzakcióban részt nem vevő részvényesek számára a Tranzakció végrehajtása tehát lényegében azonos eredményre vezet, mintha a Teljes Keretösszeget további osztalékként fizetné ki a Társaság, és ezen részvényesek ezt az összeget az Aukciós Átlagáron a Társaság részvényeinek megvásárlására fordítanák.

Azok a Részvényesek, akik összes részvényüket a Részarányos Részben ajánlják fel, lényegében azonos eredményre jutnak, mintha a Társaság a Teljes Keretösszeget további osztalékként kifizetné, azzal a különbséggel, hogy a részvényárfolyam hosszabb távú alakulása szempontjából jelen Tranzakció a Társaság várakozása szerint előnyösebbnek bizonyulhat, mint a Teljes Keretösszeg további osztalékként történő kifizetése esetén várható lenne.

Azon Részvényeseknek pedig, akik a Tranzakció Árversenyző Részében (is) részt vesznek az egyszeri nagymértékű likviditás révén lehetőségük nyílik a Társaságban fennálló részesedésük (befolyásuk) csökkentésére, vagy ilyen szándék esetén akár teljes megszüntetésére is (exit).



X. INFORMÁCIÓ

A Részvényesek a Tranzakcióról felvilágosítást kérhetnek emailen az announcements@graphisoftpark.com email címen, vagy telefonon munkanapokon 09:00 és 16:00 óra között a 06 1 815 3400 telefonszámon.

A számlanyitás és számlavezetés vonatkozásában (IV.(v). pont) a Concorde Értékpapír Zrt. elérhető emailen a gspaukcio@con.hu email címen, vagy telefonon munkanapokon 09:00 és 17:00 között a 06 1 489 2222 telefonszámon.

2020. február 6.

**A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság
Igazgatótanácsa**