

# **Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság Összevont Kibocsátási Tájékoztatója**

10.631.674 darab, azaz tízmillió hatszázharminnégy ezer hatszázhetvennégy, egyenként 0,02 EUR, azaz kettő eurócent névértékű, névreszóló, dematerializált törzsrészvény nyilvános forgalomba hozataláról és a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetéséről

JELEN TÁJÉKOZTATÓ ÖSSZEÁLLÍTÁSÁT AZ AJÁNLATTEVŐ FORGALMAZÓ IGÉNYBEVÉTELE NÉLKÜL VÉGEZTE, ÍGY A TÁJÉKOZTATÓ TARTALMA VONATKOZÁSÁBAN FELELŐSSÉG CSAK AZ AJÁNLATTEVŐT TERHELI.

**Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott engedély száma:  
E-III./20.407/2006.  
2006. június**

## Tartalom

I. ÖSSZEFOGLALÓ .....	3
1. Figyelmeztetések és korlátozások .....	3
2. Általános információk a nyilvános forgalombahozatalról és a tőzsdei bevezetésről.....	5
3. Felhatalmazás .....	6
4. Az Ajánlattevő bemutatása .....	6
5. A Kibocsátóról szóló társasági jogi alapinformációk .....	6
6. A Részvények forgalombahozatalának módja .....	8
7. A Forgalmazó adatai.....	8
8. A Tájékoztatóra vonatkozó szabályok .....	8
II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK.....	9
III. RÉSZLETES TÁJÉKOZTATÓ .....	13
1. Felelős személyek .....	13
2. Könyvvizsgáló.....	14
3. Kiemelt pénzügyi mutatók .....	14
4. Kockázati tényezők .....	14
5. A Kibocsátó bemutatása.....	15
6. Az üzleti tevékenység áttekintése.....	17
7. Szervezeti felépítés .....	19
8. Tárgyi eszközök.....	20
9. Üzleti eredmények.....	23
10. Tőkeforrások .....	23
11. Kutatás-fejlesztés .....	23
12. Iparági trendek.....	23
13. Nyereség-előrejelzés .....	23
14. Igazgatási, irányítási és felügyeleti szervek, vezető állású munkavállalók .....	24
15. Javadalmazás.....	26
16. Testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlat .....	26
17. Alkalmazottak .....	26
18. Tulajdonosi struktúra.....	27
19. Kapcsolt vállalkozások .....	27
20. A Kibocsátó eszközeire, forrásaira, pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó pénzügyi információk.....	27
21. Kiegészítő információk .....	29
22. Lényeges szerződések.....	31
23. Harmadik féltől származó információ, szakértői és érdekeltségi nyilatkozat .....	31
24. A megtekinthető dokumentumok köre .....	32
25. A részesedések bemutatása .....	32
26. További információk .....	32
27. Jogi Tanácsadó .....	33
A TÁJÉKOZTATÓBAN SZEREPLŐ KIFEJEZÉSEK ÉS FOGALMAK MEGHATÁROZÁSA.....	34

# I. ÖSSZEFOGLALÓ

A jelen Tájékoztató a Tpt. vonatkozó szakaszai, a Rendelet és az Irányelv figyelembe vételével került összeállításra, és a Graphisoft SE Európai Részvénytársaság (1031 Budapest, Záhony u. 7., Graphisoft park 1.) Ajánlattevőből a Közgyűlés 12/2006.04.28. sz. határozata alapján elhatározott átalakulással létrejövő Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság által kibocsátásra és nyilvánosan forgalomba hozatalra, valamint a Budapesti Értéktőzsdére bevezetésre kerülő, névre szóló, dematerializált törzsrészvények nyilvános forgalomba hozatalára és tőzsdei bevezetésére vonatkozik.

## 1. Figyelmeztetések és korlátozások

A jelen Összevont Tájékoztatóval kapcsolatban az Ajánlattevő felhívja a figyelmet az alábbiakra:

- A) A Jelen összefoglaló a Tájékoztatónak bevezetője csupán. Az Összefoglaló teljes egészében a Tájékoztató további fejezeteiben, valamint mellékleteiben szereplő információkon alapul és ezen fejezetekkel, illetve a Tájékoztató Mellékleteivel együtt értelmezendő. A Részvényekbe befektetni szándékozók számára elengedhetetlen a jelen Tájékoztató egészének alapos áttanulmányozása és mérlegelése. A befektetési döntéseik meghozatalakor a Befektetőknek jelen Tájékoztatóban foglaltakon túl a befektetés kockázatait és előnyeit maguknak kell mérlegelniük, ezért külön figyelmet kell fordítaniuk a „Kockázati tényezők” című fejezetben foglaltakra.
- B) A jelen Összefoglalóban és Tájékoztatóban található információk összeállításáért, az információk esetleges hiányáért az Ajánlattevő felel. E felelősségvállalás alapján azonban az Ajánlattevővel szemben igényt csak abban az esetben lehet érvényesíteni, amennyiben az Összefoglaló és/vagy a Tájékoztató félrevezető, pontatlan vagy nem áll összhangban a Tájékoztató további részeivel.
- C) Az Ajánlattevő felhívja a Befektetők figyelmét arra, hogy amennyiben jelen Tájékoztatóban foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, előfordulhat, hogy az adott tagállam nemzeti joga alapján a felperes befektetőnek kell viselnie a bírósági eljárás megindítását megelőzően a tájékoztató fordításának költségeit.
- D) A Graphisoft SE Európai Részvénytársaság (a Társaság) az első Magyarországon bejegyzett európai részvénytársaság. Az európai részvénytársaságok alapvető szabályozását a 2157/2001/EK Tanácsi Rendelet és az európai részvénytársaságról szóló 2004. évi XLV törvény adja meg. Háttérként a Gt. nyilvánosan működő részvénytársaságokra vonatkozó rendelkezései alkalmazandók. Az európai részvénytársaságokra jelenleg irányadó jogszabályi környezet jellegzetessége, hogy a jogalkotó a speciális szabályok kodifikálása során nem terjeszkedett túl a fenti rendelet adta kereteken.
- E) Az Ajánlattevő felelősségnyilatkozatát a II. 1. pont tartalmazza. A jelen Tájékoztató összeállítását az Ajánlattevő maga végezte, ezért a Forgalmazó a Tájékoztatóban foglaltakért nem vállal felelősséget.
- F) A Részvények kibocsátásával és nyilvános forgalomba hozatalával kapcsolatos bármely információ továbbadására, illetve a kibocsátással és nyilvános forgalomba hozatallal kapcsolatos nyilatkozattételre kizárólag a jelen Tájékoztatóban erre felhatalmazott személy jogosult. A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a kibocsátással és forgalomba hozatallal kapcsolatban tett kijelentések nem tekinthetők az Ajánlattevő, illetve a Kibocsátó felhatalmazásán alapuló információknak.
- G) A jelen Tájékoztató közzététele, valamint a Részvények jelen Tájékoztatóon alapuló forgalomba hozatala nem tekinthető az Ajánlattevő, vagy a Kibocsátó ígéretének arra nézve, hogy a jelen Tájékoztató keltét követően nem következik be kedvezőtlen változás az Ajánlattevő vagy a Kibocsátó pénzügyi helyzetében, továbbá arra, hogy a részvények nyilvános forgalomba hozatalával kapcsolatban közzétett bármely információ a közzététel időpontját, vagy (amennyiben az ettől eltér) az információt tartalmazó dokumentumban megjelölt időpontot követően is pontos lesz.
- H) Az Ajánlattevő nem állítja, hogy jelen Tájékoztató alapján kibocsátott értékpapírok valamely más országban az ott irányadó jogszabályi rendelkezéseknek vagy egyéb követelményeknek

megfelelően jogszerűen forgalomba hozhatók, és nem vállalnak felelősséget az ilyen forgalomba hozatal jogszerűségéért.

- I) Az Ajánlattevő felkéri azokat, akik jelen Tájékoztató birtokába jutottak, hogy tájékozódjanak és vizsgálódjanak a jelen Tájékoztató terjesztésére, illetve a részvények forgalomba hozatalára vonatkozó minden esetleges korlátozásról. Az Ajánlattevő nem ígéri, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetét vagy tevékenységét a jelen Tájékoztató szerinti forgalomba hozatalt követően vizsgálja és a befektetők vagy potenciális befektetők részére elemzést vagy értékelést nyújt. Ez nem érinti a jelen Tájékoztató kiegészítésére vonatkozó, illetve a Tpt. V. Fejezete alapján a kibocsátó kötelezettségei körében tartozó rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettséget.
- J) Jelen Tájékoztató nem minősül az Ajánlattevő olyan tartalmú nyilatkozatának, miszerint a Részvényekbe fektető személyek a rájuk irányadó jogszabályok szerint jogosultak a Részvényeket vásárolni, vagy a Részvényekbe érdemes befektetni. A befektetők maguk viselik Részvénybefektetésük kockázatát.
- K) Az Ajánlattevőből a Gt. 78.§ (4) bekezdése szerinti jogutódlás útján létrejövő Kibocsátó jelen tájékoztató elkészültét, illetve közzétételét megelőzően üzleti tevékenységet nem folytatott, így az Ajánlattevőnek nem áll módjában a jelen Tájékoztatóban foglaltakon kívül egyéb üzleti adatokat közzétenni a Kibocsátó vonatkozásában.
- L) Az Ajánlattevő a jelen Tájékoztatóban nem szerepeltet a Kibocsátó jövőjére vonatkozó előrejelzéseket vagy becsléseket.

## **2. Általános információk a nyilvános forgalombahozatalról és a tőzsdei bevezetésről**

A Graphisoft SE Európai Részvénytársaság (a Társaság székhelye: 1031 Budapest, Záhony u. 7. Graphisoft Park), cégjegyzékszám: 01-20-000001) 2006. április 28. napján megtartott közgyűlésének 12/2006.04.28. sz határozatával döntött a Társaság Gt. szerinti átalakulásáról. A szétválás során az ingatlan üzletág kiválásával létrejön a Graphisoft Park SE Európai Részvénytársaság (a továbbiakban Kibocsátó).

A Gt. vonatkozó rendelkezései alapján minden részvénytulajdonosnak lehetősége van eldönteni, hogy kíván-e akár a fennmaradó, akár a kiválással létrejövő új társaságban részt venni. A fennmaradó Társaságban (Graphisoft SE) résztvevő valamennyi részvénytulajdonos megtartja a ténylegesen birtokolt részvényeit, míg azon részvénytulajdonosok, akik a kiválással létrejövő Kibocsátó (Graphisoft Park SE) részvényesévé kívánnak válni, jogosulttá válnak minden egyes általuk birtokolt Graphisoft SE részvény után egy-egy darab Graphisoft Park SE részvényre. A Gt. vonatkozó rendelkezései szerint azok a részvénytulajdonosok, akik nem kívánnak részt venni akár a fennmaradó, akár pedig a kiválással létrejövő társaságban, jogosulttá válnak az általuk birtokolt részvényekre jutó sajáttőke-hányadra készpénzben, amelynek kifizetése a cégbejegyzést követő 30 napon belül történik a részvényes által megjelölt bankszámlára történő átutalással.

A Társaság igazgatótanácsa 2006. június 29-re összehívta a Társaság rendkívüli közgyűlését, amely az Igazgatótanács által előkészített, az Audit Bizottság és a Gt. szerint meghatározott esetekben az Ajánlattevő független könyvvizsgáló által ellenőrzött dokumentumok alapján jogosult a Kiválásról szóló végleges döntést meghozni. Jóváhagyó döntés esetén a cégbíróság bejegyzésével a Kiválás hatályossá válik.

A Kiválás cégbejegyzésével az Ajánlattevő részvényesei (vagy azok egy része) lesznek a Kibocsátó részvényesei. Ezen a körön kívüli személyek részére részvényértékesítési ajánlat a tőzsdei bevezetést megelőzően nem történik. Az igazgatótanács előterjesztése alapján a Graphisoft Park SE nyilvános működésű társaságként jön létre, és kezdeményezi az általa kibocsátott teljes törzsrészvénytársaság, azaz 10.631.674 darab egyenként 2 eurócent névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvény („Részvények”) bevezetését a Budapesti Értéktőzsde Részvények A kategóriájába („Bevezetés”).

Jelen tájékoztató a Kiválás eredményeképp létrejövő új társaság – Graphisoft Park SE (Kibocsátó) - bemutatását, a Kibocsátó ingatlanportfóliójának részletes leírását, illetve előzményként a Társaságon belüli üzletág - ingatlan üzletág - történetét ismerteti abból a célból, hogy a Kiválás cégbejegyzésének megtörténtét követően, akár a Bevezetést megelőzően akár azt követően, megalapozott befektetői döntéshez megfelelő információ álljon rendelkezésre a Befektetők részére.

**A TÁJÉKOZTATÓ KÉSZÍTŐI FELTÉTELEZTÉK, HOGY A GRAPHISOFT SE ÁTALAKULÁSÁT, A KIVÁLÁSSAL LÉTREJÖVŐ GRAPPHISOFT PARK SE-T A CÉGBÍRÓSÁG BEJEGYZI A CÉGJEGYZÉKBE, ÍGY A KIVÁLÁS HATÁLYOSSÁ VÁLIK. MINDEN A JELEN TÁJÉKOZTATÓBAN KÖZÖLT ADAT, INFORMÁCIÓ ÉS BECSLÉS EZEN FELTÉTELEZÉS ALAPJÁN KÉSZÜLT. AMENNYIBEN A KIVÁLÁS BÁRMILYEN OKBÓL MEGHIÚSUL, JELEN TÁJÉKOZTATÓ TELJES EGÉSZÉBEN ÉRVÉNYÉT VESZTI.**

A PSZÁF a Tájékoztató közzétételének jóváhagyása során a Tájékoztatóban szereplő adatok és információk valóságát nem vizsgálta, és azokért nem vállal felelősséget. A nyilvános forgalomba hozatal és a Tőzsdei Bevezetés során senki sem jogosult a jelen Tájékoztatóban szereplő, a Társaságra, Kibocsátóra, vagy a Tőzsdei Bevezetésre vonatkozó adatokon kívül más információkat vagy adatokat szolgáltatni. A Tájékoztatóban nem szereplő adatok az Ajánlattevőtől származó megerősítés nélkül nem tekinthetők hitelesnek. A befektetni szándékozókknak figyelembe kell venniük, hogy a Kibocsátó ügyeiben a Tájékoztató közzététele után változások következhetnek be.

A Tájékoztató közzététele és a Részvényekkel való tőzsdei kereskedés megkezdése közötti időszak alatt esetlegesen bekövetkező, a Kibocsátó működését és megítélését érdemben befolyásoló lényeges változások esetén, Kibocsátó vagy az Ajánlattevő a Tpt. 32.§-ában szereplő rendelkezéseinek megfelelően kezdeményezi a Tájékoztató kiegészítését és azt a Tájékoztatóval megegyező módon közzéteszi. A Tájékoztatót olyan személyek, akik erre nem jogosultak, üzleti ajánlatként nem használhatják fel.

Kibocsátó jelen Tájékoztató alapján nem kívánja bevezetni Részvényeit sem az Európai Unió más tagállamának, sem más állam tőzsdéjére.

### 3. Felhatalmazás

Az Ajánlattevő közgyűlése felhatalmazza az Igazgatótanácsot a Kibocsátó részvényei tőzsdéi bevezetésének kezdeményezésére.

### 4. Az Ajánlattevő bemutatása

Cégnév: Graphisoft SE Európai Részvénytársaság  
Rövidített cégnév: Graphisoft SE  
Székhely: 1031 Budapest, Záhony u. 7. Graphisoft Park  
Székhely országa: Magyarország  
Telefonszám: +36 1 4373 000  
Irányadó jog: magyar

A Társaság cégbejegyzésének helye és kelte, a cégjegyzék száma:

Az Ajánlattevő cégbejegyzését a Kamer van Koophandel Amsterdam Chamber of Commerce Amsterdam, 33278284 nyilvántartási számon végezte el 1996. március 8-án. A székhely Budapestre történő áthelyezését követően az Ajánlattevőt Magyarországon a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 2005. december 15.-én kelt végzésével, a 01-20-000001 cégjegyzékszámra jegyezte be a cégjegyzékbe.

A Társaság alaptőkéje: Az Ajánlattevő alaptőkéje 212.633,48,- EUR azaz Kettőszáztizenkettőezer-hatszázharminchárom Euro és negyvennyolc eurocent.

Hirdetmények közzétételi helye:

A Társaság hirdetményeit saját honlapján ([www.graphisoft.hu](http://www.graphisoft.hu)), a jogszabályban előírt esetekben pedig a Magyar Tőkepiac című országos napilapban, illetve a Céglőnyben is közzé teszi. A Budapesti Értéktőzsde („BÉT”) által megkövetelt közzétételi kötelezettségnek a Társaság a BÉT szabályzataiban előírt módon is eleget tesz.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai:

Bojár Gábor, az igazgatótanács elnöke  
Dominic Gallelo  
Karvalits Ferenc  
Georg Katcz  
Peter B. Záboji

A Társaságnál az Igazgatótanács tagjaiból választott Audit Bizottság tagjai:

Karvalits Ferenc  
Georg Katcz  
Peter B. Záboji

A Társaság könyvvizsgálója:

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C). A könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló neve Bodor Kornél bejegyzett könyvvizsgáló. A könyvvizsgálói engedély száma 005343.

### 5. A Kibocsátóról szóló társasági jogi alapinformációk

A JELEN PONTBAN LEÍRT INFORMÁCIÓK AZ ÁTALAKULÁSRÓL DÖNTŐ KÖZGYŰLÉS SZÁMÁRA A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI FELHATALMAZÁS ALAPJÁN AZ AJÁNLATTEVŐ IGAZGATÓTANÁCSA ÁLTAL KÉSZÍTETT JAVASLAT ALAPJÁN KERÜLTEK ÖSSZEÁLLÍTÁSRA, VÉGLEGESNEK KIZÁRÓLAG KÖZGYŰLÉS ÁLTAL TÖRTÉNŐ ELFOGADÁSUKAT, CÉGBEJEGYZÉSÜKET KÖVETŐEN TEKINTHETŐK.

Cégnév: Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság  
Rövidített cégnév: Graphisoft Park SE  
Székhely: 1031 Budapest, Záhony u. 7. Graphisoft Park  
Székhely országa: Magyarország  
Telefonszám: +36 1 437 3040  
Irányadó jog: a magyar  
Kibocsátó cégbejegyzésének helye és kelte, a cégjegyzék száma:

Kibocsátó cégbejegyzésére vonatkozó kérelem az átalakulásról véglegesen döntő 2006. június 29. napjára összehívott közgyűlést követően kerül beadásra a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság számára.

Kibocsátó alaptőkéje: Kibocsátó alaptőkéje 212.633,48,- EUR azaz Kettőszáztizenkettőezer-hatszázharminchárom euró és negyvennyolc eurocent

Részvények: 10.631.674 darab, azaz tízmillió hatszázharmincegy ezer hatszázhetvennégy darab, egyenként 0,02 EUR, azaz kettő eurocent névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált tőzsrészvény.

ISIN kód: A Részvények ISIN kódja a cégbejegyzés iránti kérelem benyújtását követően kerül kiadásra.

A Részvények előállítására: Valamennyi Részvény dematerializált formában kerül előállításra.

A Társaság működésének időtartama: a Társaság határozatlan időtartamra alakult meg

Üzleti év: az üzleti év megegyezik a naptári évvel

Hirdetmények közzétételi helye:

A Kibocsátó hirdetményeit a saját honlapján ([www.graphisoftpark.com](http://www.graphisoftpark.com)), a jogszabályban előírt esetekben pedig a Magyar Tőkepiac című országos napilapban, illetve a Céglőnyben is közzé teszi. Ezen túlmenően attól kezdve, hogy a Kibocsátó részvényeit a Budapesti Értéktőzsdén ("BÉT") forgalmazzák, a forgalombantartás időtartama alatt a BÉT által megkövetelt közzétételi kötelezettségnek a Kibocsátó a BÉT szabályzataiban előírt módon is köteles eleget tenni.

Kibocsátó TEÁOR szerinti tevékenysége

70.11 Ingatlanberuházás, -eladás  
 70.12 Ingatlanforgalmazás  
**70.20 Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése**  
 70.32 Ingatlankezelés  
 74.15 Vagyonkezelés  
 74.87 Máshova nem sorolt, egyéb gazdasági szolgáltatás

Kibocsátó tevékenységének további leírását a Tájékoztató 6. pontja ismerteti.

Kibocsátó könyvvizsgálója:

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C). A könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló neve Bodor Kornél bejegyzett könyvvizsgáló. A könyvvizsgálói engedély száma 005343.

Kibocsátó tisztségviselői: A Kibocsátó Ajánlattevő által javasolt tisztségviselői:

**Az Igazgatótanács tagjai:**

Bojár Gábor (az Igazgatótanács elnöke)  
 Hornung Péter  
 Dr. Kálmán János  
 Georg Katcz  
 Kocsány János  
 Mátyásfalvi György  
 Vásárhelyi István

**Az Audit Bizottság tagjai:**

Dr. Kálmán János  
 Mátyásfalvi György  
 Vásárhelyi István

**Vezérigazgató:**

Kocsány János

Részvényesek:

Bojár Gábor	25,0%
Tari István Gábor	10,1%
Hornung Péter	4,8%
A Társaság nyolc korábbi vagy jelenlegi vezetője	13,2%
Saját részvény	6,3%
További részvénytulajdonosok	40,6%

## **6. A Részvények forgalombahozatalának módja**

A Részvények az Ajánlattevő átalakulása során a Kibocsátó a Gt. 78. § (4) bekezdése szerinti kiválással történő létrejöttével követően kerülnek kibocsátásra. Az átalakulás során a Kibocsátó részvényei az átalakuló társaság (Ajánlattevő) részvényeseinek kerülnek felajánlásra. A részvények azon részvényesek számára kerülnek átadásra akik az átalakulásról döntő második közgyűlés napjáig (2006. június 29. napja) nem nyilatkoznak atekintetben, hogy nem kívánnak részt venni a kiváló társaságban. Az SE Rendelet Preambulumának (9) bekezdése értelmében az európai részvénytársaságra (SE) vonatkozó egységes közösségi szabályok eltérő rendelkezése hiányában az SE székhelye szerinti tagállam nyilvános részvénytársaságokra vonatkozó jogszabályai irányadóak. Ennek megfelelően az Ajánlattevő átalakulása során a Gt. és a Tpt. vonatkozó rendelkezései alkalmazandóak.

Az SE Rendelet 66. cikk (1) bekezdésére tekintettel az Ajánlattevő az átalakulás során kizárólag nyilvánosan működő SE format választhat.

## **7. A Forgalmazó adatai**

Az Ajánlattevő a Kibocsátó Részvényei forgalombahozatalának előkészítésével és lebonyolításával az Erste Bank Befektetési Rt.-t (1075 Budapest, Madách Imre út 13-15., nyilvántartja a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság, cégjegyzékszám: 01-10-041373) bízta meg.

## **8. A Tájékoztatóra vonatkozó szabályok**

"Tpt. 21. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, értékpapír nyilvános forgalomba hozatala, illetve szabályozott piacra történő bevezetése esetén a kibocsátó, az ajánlattevő, illetőleg az értékpapír szabályozott piacra történő bevezetését kezdeményező személy kibocsátási tájékoztatót (a továbbiakban: tájékoztatót) és - az értékpapír szabályozott piacra történő bevezetése kivételével - nyilvános ajánlattételt (a továbbiakban: hirdetményt) köteles közzétenni."

A jelen Tájékoztató a magyar jog és különösen a Tpt. és a 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztatókban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról szóló 809/2004/EK Rendelet értelmében a Befektetők számára nyújt a Kibocsátó gazdálkodási és pénzügyi helyzetére, eredményeire és vagyonára vonatkozó információkat.

A Tpt. a Tájékoztató tartalmával kapcsolatban az alábbiakról rendelkezik:

"29. § (1) Az értékpapír tulajdonosának a tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a kibocsátó, a forgalmazó (forgalmazási konzorcium esetében a vezető forgalmazó), az értékpapírban foglalt jogokért kezességet (garanciát) vállaló személy, az ajánlattevő vagy az értékpapír szabályozott piacra történő bevezetését kezdeményező személy felel. A tájékoztatóban pontosan, egyértelműen azonosítható módon meg kell jelölni annak a személynek a nevét/megnevezését, a forgalomba hozatalban betöltött szerepét, valamint lakcímét/székhelyét, aki/amely a tájékoztató vagy annak valamely részének tartalmáért felel. A tájékoztatóban foglalt minden információra, illetőleg az információ hiányára is ki kell terjednie valamely személy felelősségvállalásának.

(3) Felelősség nem állapítható meg kizárólag az összefoglaló alapján - ideértve annak bármely nyelvre lefordított változatát is - kivéve, ha az összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy a tájékoztatóban foglalt információknak nem megfelelő információt tartalmaz.

A 29. § (1) bekezdésében meghatározott személyt a hirdetmény közzétételétől számított öt évig terheli a 29. §-ban meghatározott felelősség. E felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható."

A Graphisoft SE Európai Részvénytársaság (székhelye: 1031 Budapest, Záhony u. 7., Graphisoft Park) mint Ajánlattevő a jelen tájékoztató tartalmáért kizárólagos és korlátlan felelősséget vállal. A Kiválást követően, az Átalakulási Szerződés szerint ezen felelősségvállalás a Kibocsátó, mint jogutód egyetemleges felelősségévé is válik.

**A tájékoztató összeállítását az Ajánlattevő maga végezte, ezért a Forgalmazó a Tájékoztatóban foglaltakért nem vállal felelősséget.**



## II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

Az Ajánlattevő felhívja a figyelmet arra, hogy részvényekbe történő befektetés számos kockázatot hordoz. A befektetési döntés meghozatalát megelőzően tehát minden befektetőnek javasolt mérlegelnie a kockázati tényezőket bemutató, a Társaság legjobb tudomása szerint összeállított alábbi fejezetet.

**Külön felhívjuk a figyelmet arra, hogy a kockázati tényezők között elsőként Kibocsátó létrejöttének kockázata jelentkezik, tekintve, hogy a Graphisoft SE átalakulása során, az abból történő kiválással a jelen Tájékoztató nyilvánosságra hozatalát követően jön létre.**

A kiválás hatályossá válásához a Társaság 2006. június 29-re összehívott rendkívüli közgyűlésének jóváhagyása és a Cégbíróság bejegyzése szükséges. Ezen döntések a jelen Tájékoztatóban szereplő adatokat, előrejelzéseket módosíthatják. A Kiválás a tervezetthez képest jelentős késést szenvedhet, vagy akár meg is hiúsulhat, mely nem várt (de teljes mértékben nem is kizárható) esetben jelen Tájékoztató teljes egészében érvényét veszti. A Társaság a Tpt. előírásainak megfelelően tájékoztatja részvényeseit a Kiválás folyamatáról.

Kibocsátó üzletmenetének további sajátos kockázati tényezői:

### 1. Környezetszennyezés

A Graphisoft Park a volt Óbudai Gázgyár területén helyezkedik el. A korábbi gázgyártás következtében (amely a nyolcvanas évek elején fejeződött be) a terület nagymértékben szennyezetté vált. Az építkezések költségvetésében szerepel a környezeti kármentesítések várható költsége, de nincs semmilyen biztosíték arra nézve, hogy a korábbi felmérések és tapasztalatok alapján készített előzetes becslések pontosak, és a tényleges költségek a jövőben nem haladják meg jelentősen a jelenlegi becsléseket. A teljes gázgyári terület (melynek a Graphisoft Park is része), illetve környezetének teljes körű környezetvédelmi rehabilitációja a Graphisoft Park fejlesztésének befejezése után is róhat további kötelezettségeket az ingatlan tulajdonosokra, beleértve Kibocsátót. Ennek valószínűsége és mértéke jelenleg nem megbecsülhető.

### 2. Régészeti terület

A Graphisoft Park a 2000 évvel ezelőtti Aquincum területén fekszik és értékes régészeti leleteket rejt. Minden eddigi épület alapozása előtt a Társaság költségén részletes és időigényes régészeti feltárást kellett végezni és a jövőben Kibocsátót is hasonló kötelezettségek terhelik. Ez növeli az építkezések költségét, továbbá az idővesztés bevételkiesést is jelenthet a Kibocsátó számára. A régészeti feltárások a már befejezett és a már megkezdett építkezések területén épületenként mintegy 6-8 hónapot igényeltek. Az eddigi tapasztalatok alapján ugyan nem várható, de elvileg nem is zárható ki, hogy az újonnan vásárolt és még fel nem tárt területen olyan régészeti leletek kerülnek elő, amelyek megakadályoznák az itt tervezett (a 8.8. pontban közölt helyszínrajzon H betűvel jelölt) épület felépítését. Ha ez esetleg mégis bekövetkezne, akkor az Kibocsátó jövőbeli eredményeit és üzleti kilátásait jelentős mértékben ronthatja.

### 3. Árvízveszély

A terület közvetlenül a Duna-parton helyezkedik el, így a Duna áradása az épületeket veszélyeztetheti. Bár a korábbi Gázgyár árvízvédelme céljából megfelelő védrendszert építettek, melynek köszönhetően ez a terület viszonylag jól védett, az elmúlt években tapasztalt újabb és újabb történelmi vízszint rekordok már a Graphisoft Parkot is fenyegették. Mind a 2002-es, mind a legutóbbi, 2006. áprilisi rekord vízszint a töltés magasságát meghaladta, és már csak a gát tetején levő kő-mellvéd tartotta vissza a vizet. Szakértők szerint a gyorsuló klímaváltozás következtében újabb és újabb, az eddigieket is meghaladó vízszint rekordokra számíthatunk. A védekezés költségei, illetve az esetleges árvizek ma nehezen megbecsülhető károkat okozhatnak, beleértve a helyreállítás, a kiesett bevétel, illetve az esetleg elvesztett bérlők következtében bekövetkező üzleti veszteségeket.

### 4. A területre vonatkozó beépíthetőségi előírások bizonytalansága

A terület beépíthetőségét szabályzó részletes rendezési terv (RRT) 2003. december 31-én érvényét veszítette. A területre vonatkozó új szabályozási terv elfogadásában még nem született végleges és hatályos megállapodás a kerületi önkormányzat és a fővárosi önkormányzat között. A jelenlegi

fejlesztésekre az önkormányzat két lépcsőben ad építési engedélyt, a korábbi RRT, illetve a jövőbeni szabályozási tervek figyelembevételével. Első lépésben az elvi építési engedélyt adják ki, és csak ezt követően nyújtható be az építési engedély iránti kérelem. Ennek következtében az építési engedélyek általában mintegy 2-4 hónapos késéssel szerezhetőek be, de nem zárható ki ennél akár lényegesen nagyobb késés sem. Ezáltal nincs biztosíték arra, hogy a terület szabályozásának bizonytalansága miatt a fejlesztések nem szenvednek késedelmet, illetve a jövőben hatályossá váló beépítési előírások nem alakulnak kedvezőtlenebbül, mint ahogyan arra a Társaság számít.

#### **5. A jogi és adminisztratív környezet bizonytalanságai**

Hatályos és a Kibocsátó számára kedvező előírások esetén is kockázatot jelenhet Kibocsátó számára a hatóságok adminisztratív eljárásainak késedelmére és esetenkénti bizonytalansága. Ezen belül külön kell emelni az ingatlan nyilvántartás bizonytalanságait, az átruházási szerződések, jelzálogok, stb. késedelmes, vagy téves földhivatali bejegyzéseinek kockázatát, ami ugyancsak hátrányosan érintheti (pl. hitelfelvétel esetén) Kibocsátó üzletmenetét.

#### **6. Új társasági forma**

A Kiválás cégbírósági bejegyzése után a Kibocsátó nyilvánosan, európai részvénytársasági formában működik, melyre vonatkozóan a jogalkalmazás mindeddig kevés gyakorlati tapasztalatot halmozhatott. A jogszabályok esetleges tisztázatlansága, vagy ütközése más jogszabályokkal előre nehezen megbecsülhető kockázatot jelent a Társaság és Kibocsátó működése szempontjából.

#### **7. A budapesti ingatlanpiac és irodakínálat ingadozásából eredő kockázat**

A kilencvenes évek közepén, amikor a Társaság az ingatlanfejlesztést megkezdte, a korszerű irodák bérleti díja aránytalanul magas, míg a korszerűtlen ingatlanok piaci ára aránytalanul alacsony volt Budapesten. Mindez az átmeneti gazdasági speciális körülményeinek volt időleges következménye: Ilyen speciális piaci körülmények között a magas színvonalú irodai ingatlanfejlesztés kivételesen nagy haszonnal kecsegtető üzlet volt. Az azóta eltelt időben azonban a bérleti díjak konszolidálódtak, az ingatlanárak növekedtek, s ennél fogva ennek az üzletágnak a nyereségessége jelentősen csökkent. A Graphisoft Park továbbra is kiemelkedő nyereségessége kivételes fekvésének és a minőségének köszönhető, de nincs semmilyen garancia arra nézve, hogy új versenytársak (akár valamely szomszédos területen) a jövőben nem veszélyeztetik ezt a különlegesen kedvező pozíciót. A budapesti irodapiac még nem stabilizálódott, túlkínálat és kereslet ciklikusan váltja egymást, így a jelenlegi viszonylag magas bérleti díjak és magas kihasználtsági ráta kedvezőtlenül változhat.

#### **8. Néhány nagyobb bérlőtől való függés**

A Graphisoft Parkban jelenleg összesen 31 cég bérel irodát, illetve kötött előbérleti szerződést irodára. Ezek közül négy cég bérlő a teljes irodaállomány több, mint 60%-át, mely koncentráció a jelenleg folyó, illetve tervezett fejlesztések megvalósulása után még tovább is növekedhet. A nagyobb bérlők bármelyiknek az elvesztése nehezen pótolható üzleti veszteséget okozhat a Kibocsátó számára.

#### **9. Függés a gazdaság általános állapotától**

Az irodapiaci keresletet alapvetően a gazdaság általános állapota határozza meg. A jelenlegi költségvetési helyzet a magyar gazdaság jövője szempontjából kockázati tényezőnek tekintendő és a gazdasági növekedés kedvezőtlen alakulása esetén az irodapiaci kereslet is jelentősen visszaeshet. A magyar gazdaság emellett rendkívül nyitott is, növekedési lehetőségei nagyban függenek az európai, illetve a világgazdaság alakulásától. A Graphisoft Park üzleti kilátásainak megítélésakor ezeket a tényezőket is figyelembe kell venni.

#### **10. Deviza árfolyamkockázat**

Az irodabérleti díjakat a budapesti irodapiacra általánosan elfogadott módon euróban rögzítik, ugyanakkor a költségek nagyobb része HUF-ban jelentkezik. Ennek következtében a HUF euróhoz képesti erősödése a Kibocsátó üzleti eredményeit negatív irányban befolyásolhatja. Ugyanakkor a HUF hirtelen és erőteljes gyengülése is lehet káros a Kibocsátó számára, annak az egész gazdaság szempontjából nehezen kiszámítható hatása miatt.

## **11. A Kibocsátót érintő adózási szabályok változásának kockázata**

A magyarországi adójogszabályok gyakran és előre nehezen tervezhető módon változnak. Lehetséges, sőt várható, hogy az adóterhek (például társasági nyereségadó, ingatlanadó, vagy egyéb, esetleg ma még nem ismert adófajta) a jövőben Kibocsátó szempontjából kedvezőtlenül változnak. A menedzsment eddigi tervezései során csak a hatályos adóterhekkkel számolt.

## **12. Finanszírozási kockázatok**

A Társaság a Graphisoft Park eddigi fejlesztését teljes egészében saját tőkéből finanszírozta, külső finanszírozási forrást nem vett igénybe. A kiválás után ez a finanszírozási forrás már nem elegendő, és (az ingatlanfejlesztéseknél megszokott módon) külső finanszírozás válik szükségessé. A hitelből történő finanszírozás a nyereség saját tőkéhez viszonyított arányát növeli ugyan, de azzal is számolni kell, hogy a bevételtől függetlenül megjelenő kamatköltségek a vállalkozás kockázatát is nagymértékben növelik. A tervezés során a menedzsment a jelenlegi piaci euró kamatlábakkal számolt, ennek növekedése azonban a vállalkozás nyereségességét jelentős mértékben negatívan befolyásolhatja.

## **13. A Kiválás kockázatai, várható költségnövekedés**

A Graphisoft Park ingatlanfejlesztési üzletág mindaddig a több száz főt foglalkoztató jogelőd Társaságon belül működve annak teljes infrastruktúrájára és adminisztrációjára (pénzügy, jog, informatika, humán erőforrás gazdálkodás, stb.) támaszkodott. A Kiválás után keletkező, kezdetben csupán 8 állandó munkatárssal dolgozó Kibocsátó számára az önálló működés új kihívásokat és többletköltséget jelent, még akkor is, ha egy átmeneti időszakban bizonyos menedzsment szolgáltatásokat továbbra is a Társaságtól bérel.

## **14. A korábbi időszakra vonatkozó információ bizonytalansága**

A tervezés alapjául szolgáló korábbi időszakra vonatkozó, a Társaság által a 2006. április 28-i közgyűlés számára készített Előterjesztésben közzétett pro forma pénzügyi kimutatások a menedzsment legjobb tudása szerint utólag szimulálták az önálló működést. Nincs biztosíték azonban arra, hogy ezek a szimulációk és az alapjukul szolgáló feltevések pontosak, és hogy a menedzsment nem hagyott esetleg figyelmen kívül lényeges tényezőket. Így a jövőre vonatkozó tervek megbízhatósága kisebb annál, mintha Kibocsátó a múltban is önálló társaságként működött volna.

## **15. Függés a menedzsmenttől**

A Graphisoft Park eddigi sikeres fejlesztése és nyereséges működése nagymértékben múltott az üzletág vezetőjének és munkatársainak szakmai hozzáértésén, lelkiismeretes munkáján. A társaság jövőbeni eredményessége is függ ezen munkatársaktól, illetve a Graphisoft Park eddigi fejlesztése és üzemeltetése során felhalmozott értékes tudásuktól, tapasztalatuktól.

## **16. A részvények likviditása és piaci értékelése**

A Társaság igazgatótanácsa javasolta, hogy Kibocsátó a Kiválás hatálybalépését követően kezdeményezze részvényeinek bevezetését a Budapesti Értéktőzsdén, elsősorban a részvények likviditásának megvalósítása érdekében. Figyelembe kell venni azonban, hogy Kibocsátó saját vagyona, várható üzleti forgalma és nyeresége viszonylag alacsony lesz a BÉT-en jegyzett cégekéhez képest, ami várhatóan az átlagosnál alacsonyabb tőzsdei forgalmat fog eredményezni. Ez a tőzsdei árfolyamra is negatív hatással lehet és nincs biztosíték arra, hogy Kibocsátó vagyonának valódi piaci értéke a tőzsdei értékelésben megjelenik.

## **17. Koncentrált tulajdonosi struktúra**

A Kiválás hatálybalépése után Kibocsátó részvényei a Társaság részvényeseinek kezébe kerülnek. Ezen belül a Társaság eredeti alapítói, Bojár Gábor és Tari István Gábor, 25% feletti, illetve 10% feletti tulajdoni és szavazati hányaddal rendelkeznek, míg a Társaság további nyolc korábbi, illetve jelenlegi vezetője a kibocsátott részvények további 18%-ának birtokosa. Ez azt jelenti, hogy egy viszonylag szűk tulajdonosi kör meghatározó befolyással bír Kibocsátó stratégiai döntéseire.

## **18. A részvényeseket érintő adózási kérdések**

A magyarországi adójogszabályok gyakran és előre nehezen tervezhető módon változnak. Az Ajánlattevő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy befektetési döntésük meghozatalát megelőzően adózási kérdésekben előzetesen tájékozódjanak adótanácsadójuknál.

### III. RÉSZLETES TÁJÉKOZTATÓ

#### 1. Felelős személyek

Jelen tájékoztató tartalmáért az Ajánlattevő kizárólagos és korlátlan felelősséget vállal. A Kiválást követően, az Átalakulási Szerződés szerint ezen felelősségvállalás a Kibocsátó, mint jogutód egyetemleges felelősségévé is válik.

A tájékoztató összeállításában a Társaság igazgatótanácsa és ügyvezetése részéről a következő természetes személyek vettek részt:

Bojár Gábor, az igazgatótanács elnöke,  
Bihari Sándor, gazdasági vezérigazgató helyettes,  
Hornung Péter, adminisztratív vezérigazgató helyettes,  
Szíjjártó Ágnes Alíz, controller

A Rendelet I. és III. mellékletének 1. pontja, valamint a Tpt. 29. § (1) bekezdése értelmében az Ajánlattevő felelős a Tájékoztatóban szereplő információkért és a Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért.

Alulírottak, mint a Tájékoztatóban szereplő információkért felelős személyek kijelentik, hogy az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint a jelen Tájékoztatóban szereplő információk megfelelnek a tényeknek, a jelen Tájékoztató a valóságnak megfelelő tényeket és adatokat tartalmazza, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek a Kibocsátó részvényei és a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, illetve befolyásolhatnák az információkból levonható következtetéseket.

Hornung Péter  
adminisztratív vezérig. helyettes  
Graphisoft SE

Bihari Sándor  
gazdasági vezérig. helyettes  
Graphisoft SE

Kelt: Budapest, 2006. június 23.

## **2. Könyvvizsgáló**

A Kibocsátó könyvvizsgálója a a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C) lesz. A könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló neve Bodor Kornél bejegyzett könyvvizsgáló. A könyvvizsgálói engedély száma 005343.

Az átalakulás során felhasznált pénzügyi jelentések - a Társaság IFRS szerinti konszolidált éves pénzügyi jelentéseinek, valamint 2005. évi egyedi, a magyar számviteli törvény szerint készült éves beszámolójának - könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C). A könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló neve Bodor Kornél bejegyzett könyvvizsgáló. A könyvvizsgálói engedély száma 005343.

A 2005. december 31-re vonatkozó Átalakulási Vagyonmérleg és Vagyonleltár Tervezet, valamint a végleges vagyonmérleg és vagyonleltár könyvvizsgálója a Prosperika Könyvvizsgáló és Könyvelő Kft. (1131 Budapest, Reitter Ferenc u. 123). A könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló neve Nagy Gáborné bejegyzett könyvvizsgáló. A könyvvizsgálói engedély száma 003752.

## **3. Kiemelt pénzügyi mutatók**

A Kibocsátó a jelen Tájékoztató jóváhagyását követően jön létre, így a múltira vonatkozó pénzügyi mutatókkal nem rendelkezik.

A Kiválást megelőzően az ingatlanfejlesztési és iroda bérbeadási tevékenység a Társaságon belüli üzletágként működött. Erről szóló részleges pénzügyi információ egyrészt a Társaság által a Tpt. rendelkezéseinek megfelelően rendszeresen közzétett jelentésekben, másrészt a 2006. április 28-án tartott évi rendes közgyűlést megelőzően közzétett Előterjesztésben található.

A Társaság igazgatótanácsa és ügyvezetése az Előterjesztés elkészítése során a rendelkezésére álló információk alapján megkísérelte utólag előállítani az ingatlanfejlesztési és iroda bérbeadási üzletág 2002-2005 időszakra vonatkozó „pro forma” de-konzolidált pénzügyi eredményeit olyan feltételezésekkel, mintha az üzletág ebben az időszakban is önálló gazdasági társaságként működött volna. Az üzletág múltbeli eredményességének megítélése szempontjából tehát iránymutatást adhatnak az Előterjesztésben közzétett 2002-2005 évekre vonatkozó „Üzletági (elkülönített) pro forma pénzügyi kimutatások”.

## **4. Kockázati tényezők**

A Kibocsátó üzletmenetét befolyásoló főbb kockázati tényezőket jelen Tájékoztató Összefoglalóját követő II. Fejezet ismerteti.

## 5. A Kibocsátó bemutatása

### 5.1. Előzmények

#### 5.1.1. A Kibocsátó, illetve jogelődjeinek története és fejlődése

A Graphisoft Számítástechnikai Fejlesztő Gmk.-t 1982-ben alapították Budapesten, háromdimenziós építőipari tervező (CAD) szoftverekre specializálódott kétszemélyes szoftverfejlesztő „garázscéggént”. Ezzel párhuzamosan működött a Graphisoft Számítástechnikai Fejlesztő Kiszövetkezet is. 1990-ben mindkét kisvállalkozás Kft.-vé alakult és 1991-ben összeolvadt. 1993-ban a Kft. többségi tulajdonaként megalakult Graphisoft R&D Számítástechnikai Fejlesztő Rt. A cégcsoport tulajdonosai és japán befektetők részvételével 1996-ban alakult meg amszterdami bejegyzéssel a Graphisoft N.V. mely holding vállalként a cégcsoport összes társaságának kizárólagos vagy többségi tulajdonosává vált. A Graphisoft N.V. részvényeit 1998-ban a frankfurti tőzsde keretében működő Neuer Markt-ra (ahol a kereskedés 2003. szeptember 06-ig folyt a Graphisoft N.V. részvényeivel), majd 2000 májusában a Budapest Értéktőzsdére is bevezették. A Társaság 2005-ben európai részvénytársasággá alakult (SE), amely 2005. december 15-i bejegyzéssel áthelyezte székhelyét Budapestre.

A kilencvenes évek közepére a Társaság 200 embernél is több alkalmazottat foglalkoztató globális céggé nőtte ki magát, több mint 20 millió dollár éves árbevétellel és stabil, kétszámjegyű adózás utáni eredményhányaddal. 1996-ban a Társaság kinötte a rendelkezésre álló irodaterületet (néhány, 1990-92-ben vásárolt villa Budapest egyik külső lakóövezetében), ezért úgy döntött, hogy földterületet vásárol új irodáinak építéséhez egy olyan környezetben, ahol a hosszú távú növekedés lehetőségei biztosítottak a Társaság számára. Szoftervállalatok hasonló helyzetben saját tulajdonú ingatlan vásárlása, vagy fejlesztése helyett általában inkább bérelik irodáikat, részben a jövőbeli rugalmasság érdekében, részben pedig azért, hogy a tőketartalékot a fő tevékenység expanziójára fordíthassák. Magyarország átmeneti gazdaságának aktuális irodapiaca azonban nem tette célszerűvé ezt a megoldást a Társaság számára. Kevés korszerű iroda állt rendelkezésre és az újonnan érkező nyugati vállalatok igényei időlegesen irreális mértékűre emelték az irodabérleti díjakat. Másik oldalról a korszerűtlen állami vállalatok tömeges privatizációja elavult ingatlanok széles választékát kínálta, aminek következtében a telekárak jelentős mértékben csökkentek. Ebben a helyzetben ésszerűbbnek tűnt a Társaság számára, hogy földterületet vásároljon és felépítse saját irodáit, semmint hogy irreálisan magas bérleti díjat fizessen.

A Társaság az egykori Óbudai Gázgyár területét vonzó helynek találta egy high-tech üzleti park létrehozásához, és 1996-ban egy 72.654 m<sup>2</sup> méretű dunaparti területet vásárolt a volt Gázgyár területén (további részletek a 8. pont alatt). Az első épületek 1998-ra készültek el és a Társaság teljes magyarországi működését a Parkba költöztette.

A méretgazdaságosság biztosítása érdekében, valamint abból a célból, hogy teljesebb és vonzóbb környezet alakuljon ki, a Társaság több épületet épített, mint amennyire aktuálisan szüksége volt. A fennmaradó irodahelyiségeket bérebe adta más technológiai vállalatok - így például a Microsoft Magyarország és néhány más hazai szoftvercég - részére, de egy ideig az irodaterületek többségét maga a Társaság foglalta el.

Az egyedi fekvés, valamint a magas minőségű szolgáltatások egyre több bérlőt vonzottak. 2000-ben a Microsoft is egy új, kibővített épületet igényelt és a bérbeadásból származó bevétel jelentősen megnőtt. Ebben az évben a Társaság szoftver üzletága is tovább bővült, amihez további létesítményekre volt szüksége, melyek 2001-ben készültek el. 2004-ben az új, 6000 m<sup>2</sup>-es biotechnológiai központ építése fejeződött be. 2005-ben a Társaság megállapodást kötött a SAP magyarországi vállalatával egy kutatás-fejlesztési központ építésére, így egy újabb, 8000 m<sup>2</sup> alapterületű irodaépület építése kezdődött el. Ezzel egy időben indult meg egy másik, hasonló méretű építkezés tervezése és területi előkészítése. 2005 decemberében a Társaság a szomszédos 9700 m<sup>2</sup>-nyi területet is megvásárolta a Fővárosi Önkormányzattól, lehetővé téve egy további, hozzávetőleg nettó 10.000 m<sup>2</sup> alapterületű, bérebe adható irodaépület megépítését. A jelenlegi fejlesztések a kiadott elvi, illetve hatályos építési engedélyek alapján folynak. Az újonnan vásárolt területen a régészeti kutatómunka elkezdődött, a tervezett irodaépület még nem rendelkezik elvi építési engedéllyel.

Ezekkel az építkezésekkel a korábban hatályos RRT, illetve a javasolt szabályzási terv által megengedett beépítettség várhatóan megvalósul.

### 5.1.2. A Kibocsátó létrehozása az Ajánlattevőből történő kiválással

Az ingatlanfejlesztésnek és az iroda bérbeadási tevékenységnek a jelenlegi mérete már külön finanszírozási forrást, külön pénzügyi jelentést és a Társaság alaptevékenységet jelentő szoftverfejlesztéstől való egyértelmű elkülönítést igényel. A pénzügyi és jogi átszervezés 2005-ben megkezdődött, és az ingatlan üzemeltetésért felelős Graphisoft Park Kft. a befejezett ingatlanok tulajdonosaként 2005. december 30-án kivált a Társaság Graphisoft R&D Zrt. nevű leányvállalatából, és a Társaság kizárólagos tulajdonú leányvállalatává vált. 2006 elején Graphisoft Park Kft. az összes ingatlan (beleértve a Fordulónapon technikai okokból még a Graphisoft R&D Zrt. tulajdonában maradt folyamatban levő építkezéseket is) kizárólagos tulajdonosa lett.

2006. április 28-án a Társaság igazgatótanácsa azzal az indítvánnyal fordult a Közgyűlés felé, hogy a Társaság hagyományos alaptevékenységét (szoftvertermékek és az azokhoz kapcsolódó szolgáltatások fejlesztése és értékesítése) és az ingatlanfejlesztési, iroda bérbeadási üzletágát válasszák szét két független gazdasági társaságra. Az átalakulás javasolt módja **kiválás**. A Társaság változatlan néven és jogi formában fennmaradó vállalként folytatja szoftver üzletági tevékenységét, míg a kiválással létrejövő új gazdasági társaság (a Kibocsátó) az ingatlanokat, valamint az ingatlanfejlesztéshez, üzemeltetéshez és bérbeadáshoz használt egyéb eszközöket és forrásokat, jogokat és kötelezettségeket birtokló Graphisoft Park Kft kizárólagos tulajdonosává válik.

Az Átalakulási Vagyonmérleg és Vagyonleltár Tervezet fordulónapja (Fordulónap): 2005. december 31.

A kiválás hatálybalépése után a Graphisoft SE részvényei továbbra is jegyzés alatt maradnak a Budapesti Értéktőzsdén a korábbival megegyező jelzés (GRAPHI) és ISIN kód (HU0000080767) alatt, míg Kibocsátó részvényei a kiváló társaságban részt venni kívánó részvényesek között kerülnek szétosztásra, tulajdoni hányaduk arányában.

A kiválásról döntő második közgyűlés az igazgatótanács javaslatának elfogadása esetén felhatalmazza az igazgatótanácsot a Kibocsátó részvényei tőzsdei bevezetésének kezdeményezésére. A részvények a Budapesti Értéktőzsde Részvények A kategóriájába való bevezetése a kiválás cégbíróági bejegyzését követően várható.

### 5.2. A kibocsátó társaság jogi adatai

Cégnév:	Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság
Rövidített cégnév:	Graphisoft Park SE
Székhely:	1031 Budapest, Záhony u. 7. Graphisoft Park
Székhely országa:	Magyarország
Telefonszám:	+36 1 437 3040
Írányadó jog:	a magyar
Kibocsátó cégbejegyzésének helye és kelte, a cégjegyzék száma:	Kibocsátót a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság még nem jegyezte be a cégjegyzékbe
Kibocsátó alaptőkéje:	Kibocsátó alaptőkéje 212.633,48,- EUR azaz Kettőszáztizentötezer-hatszázharminchárom euró és negyvennyolc eurocent
Részvények	Az ajánlat tárgyát képező részvények részletes leírását a Tájékoztató 21.1 pontja ismerteti
A részvények ISIN kódja:	A Részvények ISIN kódja a Kibocsátó cégbejegyzésére vonatkozó kérelem benyújtását követően áll rendelkezésre
A Társaság működésének időtartama:	a Társaság határozatlan időtartamra alakult meg
Üzleti év:	az üzleti év megegyezik a naptári évvel
Hirdetmények közzétételi helye:	A Kibocsátó hirdetményeit a saját honlapján ( <a href="http://www.graphisoftpark.com">www.graphisoftpark.com</a> ), a jogszabályban előírt esetekben pedig a Magyar Tőkepiac című országos napilapban, illetve a Céglőnyben is közzé teszi. Ezen túlmenően attól kezdve, hogy a Kibocsátó részvényeit a Budapesti Értéktőzsdén ("BÉT") forgalmazzák, a forgalombantartás időtartama alatt a BÉT által megkövetelt közzétételi kötelezettségnek a Kibocsátó a BÉT szabályzataiban előírt módon is köteles eleget tenni.

Kibocsátó TEÁOR szerinti tevékenysége



- 70.11 Ingatlanberuházás, -eladás
- 70.12 Ingatlanforgalmazás
- 70.20 Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése**
- 70.32 Ingatlankezelés
- 74.15 Vagyonkezelés
- 74.87 Mászova nem sorolt, egyéb gazdasági szolgáltatás

Kibocsátó tevékenységének további leírását a Tájékoztató 6. pontja ismerteti.

Kibocsátó könyvvizsgálója:

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C). A könyvvizsgálatért személyében is felelős természetes személy könyvvizsgáló neve Bodor Kornél bejegyzett könyvvizsgáló. A könyvvizsgálói engedély száma 005343.

Kibocsátó tisztségviselői: A Kibocsátó Ajánlattevő által javasolt tisztségviselői:

**Az Igazgatótanács tagjai:**

Bojár Gábor (az Igazgatótanács elnöke)

Hornung Péter

Dr. Kálmán János

Georg Katcz

Kocsány János

Mátyásfalvi György

Vásárhelyi István

**Az Audit Bizottság tagjai:**

Dr. Kálmán János

Mátyásfalvi György

Vásárhelyi István

**Vezérigazgató:**

Kocsány János

Részvényesek:

Bojár Gábor	25,0%
Tari István Gábor	10,1%
Hornung Péter	4,8%
A Társaság nyolc korábbi vagy jelenlegi vezetője	13,2%
Saját részvény	6,3%
További részvénytulajdonosok	40,6%

## 6. Az üzleti tevékenység áttekintése

### 6.1. A Kibocsátó célkitűzései

A Kibocsátó kiválása a társaságból az ingatlan üzletág elkülönítése érdekében történik. A Kibocsátó célja a Kiválást követően a Graphisoft Park fejlesztése, hasznosítása és hatékony üzemeltetése.

### 6.2. Főtevékenység

A Kibocsátó fő tevékenységi köre TEÁOR szerint 70.20. Ingatlan bérbeadása és üzemeltetése.

### 6.3. Piacok, üzletfelek

A Kibocsátó vonatkozásában a piac meghatározása során a földrajzi terület Magyarország, az érintett piac az irodai célú épületek létesítése, illetve ezek létesítésére alkalmas területek fejlesztése és az irodaépületek üzemeltetése.

A Kibocsátó által fejlesztett és üzemeltetett irodapark alapvetően technológiai termékek fejlesztésével foglalkozó, illetve ilyeneket értékesítő magyar és nemzetközi cégek igényeit célozza meg. Kezdetben ezen belül is elsősorban szoftverfejlesztő cégek alkották a Graphisoft Park bérlőinek többségét, 2004-től pedig a piaci profil kiegészült biotechnológiai vállalkozások magas szintű irodákkal és kutató-laboratóriumokkal való ellátásával is.

2006. május 15-én az alábbi társaságok béreltek irodát, illetve kutató-laboratóriumot a Graphisoft Parkban:

CANON Hungária Kft.  
ComGenex Zrt.  
ComGrid Fejlesztő Kft.  
ComInnex Zrt.  
Donaldson Kft.  
Folda Security Kft.  
Future FM Zrt.  
Future Trading Kft.  
Graphisoft CAD Stúdió Kft.  
Graphisoft SE  
Graphisoft R&D Zrt.  
Hydro Building Systems Kft.  
Innovent Tanácsadó Kft.  
Integration Hungary Kft.  
Media Networks Kft.  
MicroOffice Service Informatikai Kft.  
MICROSEC Számítástechnikai Kft.  
Microsoft Magyarország Kft.  
MP Invest Kft.  
PNO Consultant Kft.  
SAP Hungary Kft.  
SCA Packaging Hungary Kft.  
Stratis Vezetői és Tanácsadó Kft.  
Sysman Informatikai Zrt.  
Tehetséges Magyarországért Alapítvány  
Telindus Kft.  
TEN Építész Műterem Bt.  
Thales Nanotechnológiai Zrt.  
VintoCON Informatikai Kft.  
VITRA Int. AG Mo-i Ker. Képviselő  
Zanker és Radnai Kft.

#### **6.4. Az üzleti eredményességet befolyásoló legfontosabb tényezők**

A Kibocsátó üzleti eredményességét elsősorban az alábbi tényezők határozzák meg:

- az irodák kihasználtsága,
- a bérleti szerződések időtartama,
- a piacon elérhető bérleti díjak,
- a beruházások költségei (amortizáció),
- kamatköltségek,
- az üzemeltetés költségei,
- és végül, de nem utolsósorban a piaci versenyhelyzet.

**A kihasználtsági mutatók** az elmúlt években rendkívül kedvezően alakultak a Társaság számára és lényegesen meghaladták a budapesti átlagos iroda-kihasználtsági mutatókat, általában 90% és 100% között mozgott. A kihasználtsági ráta 2005-ben átlagosan 93% volt, 2006 elején pedig megközelítette a 100%-ot. Nincs biztosíték azonban arra, hogy ez a rendkívül kedvező mutató tartósan fennmarad.

**A meglévő bérleti megállapodások időtartama** 2-től 5 évig terjed, s a 2006. január 2-i dátum szerinti súlyozott átlag-időtartam 30,4 hónap volt.

A Társaság által kért **bérleti díjak** a kínált szolgáltatások minőségének megfelelően viszonylag magasak és különös tekintettel a Graphisoft Park rendkívül kedvező fekvésére ezeket a díjakat általában érvényesíteni is tudja a Társaság. Nincs azonban biztosíték arra, hogy ez a kedvező helyzet a jövőben is tartósan fennmarad és a budapesti irodapiac változása, az árak csökkenése, vagy hasonló kínálattal megjelenő versenytársak nem kényszerítik jövőben a jogutód Kibocsátót a Társaság jelenlegi árainak csökkentésére.

Kiadási oldalon a Társaság eredményességét az **építési-kivitelezői költségek** nagymértékben befolyásolják, amely az eredménykimutatásokban amortizációként jelennek meg. A Társaság a kivitelezési munkákra általában pályázatot ír ki és a legjobb feltételeket kínáló vállalkozóval köt szerződést. Mivel az építőipari kivitelezői piacot jelenleg túlkínálat jellemzi, a Társaság általában kedvező feltételekkel köti kivitelezői szerződéseit. Nincs biztosíték azonban arra, hogy ez a piaci helyzet a jövőben nem változik Kibocsátó számára kedvezőtlen irányban és az újabb fejlesztések és felújítások kivitelezési költségei nem emelkednek jelentős mértékben.

Kibocsátó számára újonnan jelentkező, és az üzleti eredményeket lényegesen meghatározó költségtényező a **beruházások finanszírozásának kamatköltsége**. Mivel a Társaság korábban a fejlesztéseket saját tőkéjéből fedezte, nincsenek erre vonatkozó korábbi adatai és tapasztalatai. A Kiválást követően azonban Kibocsátó fejlesztéseit már piaci feltételek között felvett bankhitelekből fogja finanszírozni, és költségei között ennek kamatterheivel számolni kell. A menedzsment eddigi tervezési során a jelenlegi piaci euró kamatlábakkal számolt.

Az **üzemeltetési költségek** körében (örzés, takarítás, kertápolás, stb.) többnyire kedvező feltételeket ért el a Társaság. Ezeket a költséget, a bérirodák esetén általánosan elfogadott módon, a közüzemi díjakkal együtt a bérleti díjon felül a bérlőkre hárítja a Társaság. A pénzügyi jelentésekben ezek, mint „átmenő tételek”, nem szerepelnek, de a Társaság piaci versenyképességét az üzemeltetési költségek mértéke is befolyásolja.

## 6.5. Szabadalmak, védjegyek, engedélyek

Kibocsátó szabadalmakkal, vagy egyéb jogvédelem alá eső szellemi termékkel nem rendelkezik. Kibocsátó jogosult a piacon bevezetett és bejegyzett (lajstrom száma 158367) „Graphisoft” védjegy használatára. A Kibocsátó a Szétválási Szerződés alapján az üzletmenet folytatásához szükséges hatósági engedéllyel rendelkezik.

## 6.6. Főbb piaci versenytársak

Az elérhető kihasználtsági mutatókat és bérleti díjakat mindenképp előtte a piaci versenyhelyzet határozza meg. A Graphisoft Park tipikus bérlőinek igényeit figyelembe véve konkurenciaként nem elsősorban a belváros elegáns bériroda kínálatával kell számolni. A Graphisoft Park profiljához legközelebb álló konkurens vállalkozásnak a Lágymányosi Infopark tekinthető, de a lényegesen alacsonyabb árfekvés miatt számolni kell több külvárosi irodaparkokkal (pl. Budaörsön), a „Váci úti folyosóval” valamint a helyszín közelsége miatt a Szépvölgyi úti Business Park-al és az „Óbuda Gate” nevű irodaházzal.

A konkurens irodaparkok versenyelőnyei között meg kell említeni a tömegközlekedéssel való jobb ellátottságot, az alacsonyabb árakat, és a Lágymányosi Infopark esetében a szomszédos egyetemi városrész vonzó hatását. A Graphisoft Park hátrányai között lehet még felsorolni a nemzetközi repülőtértől való viszonylag nagy távolságát.

Ezeket a hátrányokat a rendkívül vonzó csendes Dunapart, az alacsony beépítettség, bőséges zöld környezet, és az építészeti minőség ellensúlyozza.

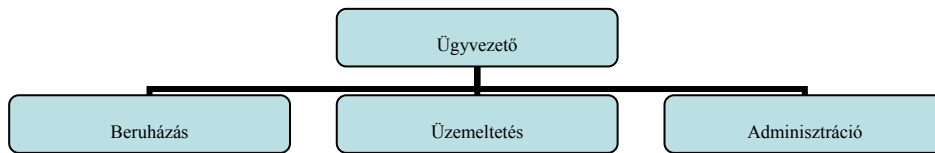
## 7. Szervezeti felépítés

A kiválás cégbejegyzését követően a Kibocsátó száz százalékos tulajdonában áll majd a Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft.

A Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. adatai:

Cégnév:	Graphisoft Park Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített cégnév:	Graphisoft Park Kft.
Székhely:	1031 Budapest, Záhony u.7.
Cégbejegyzés száma:	01-09-865266, 2005
Cégbejegyzés kelte:	2005. december 30.
Törzstőke:	62.500.000,- Ft, azaz Hatvankettőmillió-ötszázezer forint
Főtevékenységi kör:	Ingatlan bérbeadás üzemeltetés

Az operatív tevékenységet végző Graphisoft Park Kft. jelenleg összesen nyolc állandó munkatárssal dolgozik az alábbi szervezeti felépítésben:



## 8. Tárgyi eszközök

### 8.1. Az ingatlan állomány részletes ismertetése

A Graphisoft Park SE – leányvállaltán keresztül – tulajdonába kerülő, a Fővárosi Kerületek Földhivatala által 41178807611 és 41177900436 tulajdonlapszámon, 19333/48 és 19333/51 helyrajziszámon felvett belterületi földterület teljes mérete 82.354 m<sup>2</sup>, amely a következők szerint oszlik meg:

- 65.783 m<sup>2</sup> földterület a Budapest III. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 1031 Budapest, Záhony u. 7. sz. és 19333/48 hrsz. alatt bejegyezve,
- 6871 m<sup>2</sup> földterület a Budapest III. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 1031 Budapest, Záhony u. 7. sz. és 19333/46 hrsz. alatt bejegyezve, valamint
- 9700 m<sup>2</sup> földterület a Budapest III. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 1031 Budapest, Gázgyár u. 1-3 sz. és 19333/51 hrsz. alatt 9700/151741 tulajdoni hányaddal bejegyezve.

### 8.2. A Graphisoft Park eddigi befektetéseinek részletezése

A földterület megvásárlását követő **első fázisban** (1996 - 1998) felépültek az A, B, G és O jelű épületek. (Az épületek részletes adatait és helyszínrajzát lásd a 8.3. és a 8.8. pontok alatt.)

A **második fázisban** (1999-2001) között felépültek a C, F, I és J jelű új épületek, továbbá rekonstruálásra került a K jelű korábbi gázgyári épület. Az ezt követő két évben a budapesti irodapiac időleges telítődésére tekintettel a további fejlesztések szüneteltek. 2004 – 2005-ben, a piac újbóli fellendülése nyomán, megindult a **harmadik fázis**, melynek keretében felépült a D jelű biotechnológiai központ és laboratórium, az E jelű étterem és konferencia központ, továbbá a Társaság a Fővárosi Önkormányzattól megvásárolta az ingatlannal közvetlenül határos 9700 m<sup>2</sup> területű földterületet.

Összesen a 2005 végéig a fordulónapi mérleg szerint **28,4 millió euró** értékű beruházás történt, melynek amortizációval csökkentett könyv szerinti értéke **24 millió euró**.

### 8.3. A Fordulónapig elkészült épületek

Épületek	Átadás éve	Nettó irodaterület (m <sup>2</sup> )	Garázsok és tároló helységek területe (m <sup>2</sup> )	Zárt parkolóhelyek (db)
A	1998	670	-	-
B	1998	1302	-	-
O (étterem)	1998	221	-	-
G*	1998	2535	-	-
C	1999	2841	1210	39
J	1999	138	400	-
K* (régiből mozdonyoszin)	1999	254	-	-
F*	2001	2984	1160	32
I	2001	664	498	15
D (Biotechnológia)	2004	4450	1400	52
E (Étterem és Konferenciaközpont)	2005	840	-	-
<b>2005-ben összesen</b>		<b>16.900</b>	<b>4668</b>	<b>138</b>

\* A Társaság által részben, vagy teljes egészében használt épületek

#### 8.4. Folyamatban lévő és tervezett további építkezések

Épületek	Várható befejezés éve	Nettó irodaterület (m <sup>2</sup> )	Garázsok, tároló helyiségek területe (m <sup>2</sup> )	Zárt parkolóhelyek (db)
S	2006	8000	14.000	450
M	2007	9000	9000	420
H	2008	10.000	12.000	450
<b>2008-ra új, összesen</b>		<b>27.000</b>	<b>35.000</b>	<b>1320</b>
<b>Összesen</b>		<b>43.900</b>	<b>39.668</b>	<b>1458</b>

(A fenti adatok egy része kedvezőbb a Társaság által a 2006. április 28-i közgyűlés számára készített Előterjesztésben közöltekénél, ami az időközben történt termódosításoknak köszönhető.)

#### 8.5. Jövőbeni befektetési elkötelezettségek és tervek

A Társaság az SAP magyarországi leányvállalatával kötött megállapodása alapján még 2005-ben megkezdte az S betűvel jelölt, mintegy 8000 m<sup>2</sup> irodaterületet és 450 gépkocsi tárolására alkalmas mélygarázst magában foglaló épület építését. Az építkezés várható átadásának időpontja 2006 novembere, várható összköltsége pedig hozzávetőlegesen **12 millió euró**.

Felmért várható igények, illetve kiadott ajánlatok szerint megkezdődött a 8.8. alatti helyszínrajzon M jelzéssel ellátott központi fekvésű, mintegy 9000 m<sup>2</sup> iroda és 420 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázzsal ellátott épület beruházása is. Az előkészítés (tervezés, régészeti feltárás, környezeti kármentesítés) 2005-ben történt, a kivitelezés pedig 2006-ban kezdődött. A várható átadási időpont 2007 második fele, a költségvetés pedig hozzávetőlegesen **14 millió euró**.

A jelenlegi területen még megépíthető utolsó, H jelű épület jelenleg a tervezési fázisban tart, várható átadási időpontja 2008, költségvetése pedig **16 - 18 millió euró** körül alakulhat.

A jelenleg folyamatban levő építkezések finanszírozását a 2005. december 30. óta önálló vállalként működő Graphisoft Park Kft. a Graphisoft R&D Zrt. által biztosított hitelből folytatja. A Kiválás lezárását követően, legkésőbb 2006 végéig, a függetlenné váló Társaságtól felvett hitel bankhitellel történő kiváltására vállalt kötelezettséget a Graphisoft Park Kft. A jelenlegi terület teljes beépítéséhez (figyelembe véve a folyamatban levő beruházások már kifizetett számláit, a jelenleg fennálló hiteltartozásokat, és Kibocsátó várható nettó készpénztermelő képességét) hozzávetőleg **40 millió euró hitelfelvétel** válhat szükségessé.

#### 8.6. További tárgyi eszközök

A Kibocsátó a fentiekben részletezetteken túl más jelentős tárgyi eszközzel nem rendelkezik.

#### 8.7. A tárgyi eszközökhöz kapcsolódó környezetvédelmi kérdések

A tárgyi eszközökhöz kapcsolódó környezetvédelmi kérdések a kockázati tényezők (II. fejezet) között kerültek bemutatásra.

## 8.8. Helyszínrajz



## 9. Üzleti eredmények

Az Ajánlattevő felhívja a figyelmet arra, hogy a Kibocsátó a jelen Tájékoztató elfogadását követően jön létre, így a Kibocsátó üzleti eredményéről az Ajánlattevő nem tud számot adni.

A Társaság igazgatótanácsa és ügyvezetése a 2006. április 28-i közgyűlés számára készített Előterjesztésben a rendelkezésére álló információk alapján megkísérelte utólag előállítani az ingatlanfejlesztési és iroda bérbeadási üzletág 2002-2005 időszakra vonatkozó „pro forma” de-konzolidált pénzügyi eredményeit olyan feltételezésekkel, mintha az üzletág ebben az időszakban is önálló gazdasági társaságként működött volna. Ezen kimutatások szerint a Társaság ingatlanfejlesztési és iroda bérbeadási üzletága ebben az időszakban viszonylag magas üzemi és adózás utáni eredményt ért el. Ez a kamatköltségek hiányának (az építkezéseket ebben az időszakban teljes mértékben saját tőkéből fedezte a Társaság, és a készpénztartalékokból pozitív kamatbevétel is keletkezett), a magas kihasználtsági rátának és a Park menedzmentje hosszabb távon nem tartható alacsony létszámának volt köszönhető. A következő időszakra vonatkozó tervezések ennél lényegesen konzervatívabb kihasználtsági mutatókkal és költségvetésekkel számolnak.

Az üzletmenetet érintő külső tényezők, mint például az RRT vagy a hatósági engedélyek kiadásával kapcsolatos bizonytalanság a kockázatok között (II. fejezet 4. és 5. pontok) kerültek bemutatásra.

## 10. Tőkeforrások

A múltban a Társaság működését és fejlesztéseit teljes egészében saját tőkéből finanszírozta. A Kiválás után a Kibocsátónak erre nem lesz lehetősége, ezért további működését és fejlesztéseit részben saját tőkéből, részben bankhitelből tervezi finanszírozni. Kibocsátónak a Fordulónapra vonatkoztatott saját tőkéje az Átalakulási Vagyonmérleg és Vagyonleltár Tervezethez csatolt konszolidált IFRS mérleg alapján 21,33 millió euró lesz. A Társaság számításai szerint a jelenleg birtokolt földterületen (Graphisoft Park) tervezett fejlesztések befejezéséhez szükséges bankhitelek mennyisége nem fogja meghaladni ezen saját tőke kétszeresét.

Amennyiben Kibocsátó a jövőben a jelenleg birtokolt földterületen kívül is fejlesztéseket kezd, akkor további külső finanszírozási források (beleértve esetleg új részvények kibocsátását is) igénybevétele válhat szükségessé. Jelenleg a Társaság nem rendelkezik a birtokolt földterületen kívüli fejlesztési tervekkel.

A tőkeforrások felhasználása szempontjából nincs olyan korlátozás, amely közvetlenül vagy közvetve jelentősen befolyásolná a Kibocsátó tevékenységét. A Kibocsátó cash flow-jának alapja a működés során megtermelt készpénz.

## 11. Kutatás-fejlesztés

Kibocsátó kutatás-fejlesztési tevékenységet nem tervez végezni.

## 12. Iparági trendek

Az elmúlt 10 évben Budapesten tapasztalt folyamatos ingatlanár-emelkedés ellenére az árak még mindig a nyugat-európai szint alatt vannak, ezért az Ajánlattevő várakozása szerint várhatóan tovább fognak nőni. Ezen túlmenően – az Ajánlattevő információi szerint - az egykori Óbudai Gázgyár és az azt övező terület a Fővárosi Önkormányzat tervei szerint kiemelt fejlesztési prioritást élvez. Kulturális és egyéb fejlesztések várhatóak a Gázgyár egyedi ipari műemlékek (a tornyok) körül, valamint Buda és Pest között új híd építését tervezik a terület északi részénél. Ezek a fejlesztések tovább növelhetik a terület piaci értékét.

## 13. Nyereség-előrejelzés

Jelen Tájékoztatóban az Ajánlattevő nem kíván a Kibocsátóra vonatkozóan nyereség előrejelzést tenni.

## **14. Igazgatási, irányítási és felügyeleti szervek, vezető állású munkavállalók**

Az igazgatási, irányítási és felügyeleti szervek megnevezését a 21.10. pont tartalmazza.

A Kibocsátó első, (megalakuláskori) igazgatótanács elnökét és tagjait, az első vezérigazgatót a Társaság a 2006. június 29-re összehívott rendkívüli közgyűlése az Ajánlattevő igazgatótanácsának előterjesztése alapján nevezi ki három évre. A javasolt Alapszabály tervezet szerint a Graphisoft Park SE vezérigazgatóját a közgyűlés által megválasztott igazgatótanács nevezi ki és hívja vissza.

Az igazgatótanács tagjainak üzleti elérhetősége a Kibocsátó székhelye: 1031 Budapest, Záhony u. 7. Graphisoft Park. Telefonszám: +36 1 437 3040

### **14.1. Nyilatkozat összeférhetlenségről**

A Társaság vezető tisztségviselőinek (igazgatótanácsi tagok) nyilatkozata szerint nem áll fenn családi, rokon kapcsolat a Graphisoft Park SE vezető tisztségviselői tagjai között. A vezető tisztségviselőket nem ítélték el bűncselekmény miatt az elmúlt öt évben és ezen személyek– beosztásukból eredően – nem voltak részesei semmilyen csődeljárásnak, csődgondnokságnak vagy felszámolási eljárásnak a Tájékoztató aláírását megelőző öt évben.. A vezető tisztségviselőkkel szemben nem indított semmilyen hatóság (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) hivatalos eljárást és nem alkalmazott semmilyen szankciót. Ezen személyeket bírósági ítélettel nem tiltották el igazgatási, irányító és felügyelő szervben betöltött tagságától, illetve üzleti tevékenységének irányításától.

A vezető tisztségviselők magánérdeke, feladatai, az általuk betöltött tisztségek, illetve ezen személyek tevékenysége nem összeférhetetlen a Graphisoft Park SE részére végzett tevékenységgel.

Az Igazgatótanács tagjai egyéb társaságban fenálló részesedésük, igazgatási, irányító, felügyeleti szervében betöltött tagságuk felsorolását a 14.2. pont tartalmazza.

### **14.2. Igazgatótanács**

A Társaság 2006. június 29-re összehívott rendkívüli közgyűlése dönt a Kiválásról, megválasztja első igazgatótanácsát és annak elnökét. A javasolt Alapszabály tervezet szerint Kibocsátó független igazgatótanácsi tagok többségével, egységes vezetési rendszerben, tehát felügyelő bizottság nélkül működik, hasonlóan a Társaság jelenlegi működéséhez. Eszerint a kétszintű irányítási rendszerben működő felügyelő bizottságok feladatainak többségét az Igazgatótanács független tagjaiból az Igazgatótanács által választott Audit Bizottság látja el.

Az Ajánlattevő igazgatótanácsának javaslata szerint:

#### **A Kibocsátó igazgatótanácsának elnöke:**

*Bojár Gábor*

A Társaság alapítója, jelenleg igazgatótanácsának elnöke. Az Eötvös Lóránd Tudományegyetemen szerzett fizikus diplomát 1973-ban. 1973 és 1981 között az Eötvös Lóránd Geofizikai Intézet matematikai csoportvezetője. 1982-ben társával megalapítja a Graphisoft Gmk-t. A Graphisoft cégcsoportban betöltött tisztségei mellett 1995 óta tagja a Richter Gedeon Rt igazgatóságának, 1998-tól 2005-ig tagja volt a Soros Alapítvány Kuratóriumának, 2006-tól pedig tagja a Thales Nanotechnológiai Kutató-fejlesztő Zrt. igazgatótanácsának.

#### **Tagjai:**

*Hornung Péter*

1983-ban csatlakozott a Társasághoz, jelenlegi beosztása adminisztratív vezérigazgató-helyettes. 1985 és 1991 között a Társaság gazdasági vezetőjeként dolgozott, majd 1991 és 1993 között gyártási és beruházási igazgató. 1993 és 1995 között újra a Társaság gazdasági vezetője, ezt követően pedig adminisztratív vezérigazgató-helyettes. A Graphisoft előtt a budapesti Geofizikai Intézet munkatársa volt. Hornung Péter a drezdai Közlekedési Főiskolán szerzett gépészmérnöki diplomát 1972-ben.

*Dr. Kálmán János*



1971-ben végzett az Eötvös Lóránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karán, 1973-ban jogi szakvizsgát tett. 1992-től irodavezető ügyvéd a Kálmán, Szilasi, Sárközy és Társai Ügyvédi Irodában (jogelődje: Bacher, Kálmán, Kolossváry, Sárközy és Szilasi Ügyvédi Iroda). 1986-1987-ben részt vett a gazdasági társaságokról szóló törvény létrehozásában, majd 2003-tól tagja volt a társasági törvény újrakodifikálását végző bizottságnak. 1995 óta oktatója a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemnek (Jogi Tanszék).

#### *Georg Katcz*

1948-ban született Budapesten, Magyarországon és Németországban élt, 1988 óta bécsi lakos. Ingatlanfejlesztőként szállodák irodaházak, kereskedelmi központok, többek között a World Trade Center Vienna Airport, valamint a repülőtéri szállodák befektetője. Számos zárt végű ingatlan befektetési alapot hozott létre. A Frankfurt am Main-i J. W. Goethe Tudományegyetemen szerzett jogi diplomát, ugyanezen város, valamint Bécs Ügyvédi Kamarájának is tagja. Georg Katczot 2006 februárjában választották be a Graphisoft SE igazgatótanácsába.

#### *Kocsány János*

1996-ban került a Graphisofthoz. Létesítménygazdálkodási menedzser, majd a Graphisoft Park beruházási és üzemeltetési irodájának a vezetője. A 90-es évek elején a Provízió Fővállalkozó és Vállalkozásszervező Rt. vezérigazgatója, illetve a Prudent-Invest Befektetési Alapkezelő Rt.-nél befektetési alapkezelő. 1981-ben szerzett mérnöki diplomát Debrecenben az Ybl Miklós Építőipari Főiskolán.

#### *Mátyásfalvi György*

A Glatz és Tsa Kft. Tulajdonosa, ügyvezető igazgatója. A 90-es években a Bankár Befektetési Kft. tulajdonosa, a Röltex Rt. vezérigazgatója és igazgatóságának elnöke, valamint a Hungarian Capital Fund Ltd. Jersey Magyarországra specializált befektetési alap igazgatója. Korábban igazgatóként tevékenykedett az Ikarusnál és a Citibank Budapest Rt.-nél. 1972-ben gépészmérnök, 1984-ben közgazdász oklevelet szerzett.

#### *Vásárhelyi István*

A Gödöllői Agrártudományi Egyetem Üzemgazdász szakán szerzett diplomát 1975-ben. 1978 és 1989 között a Rozmaring Mgtsz.-nél töltött be különböző vezető pozíciókat. 1992-1998 között a „Rák ellen az emberért a holnapért” Alapítvány kuratóriumának tagja. 1992 és 1995 között Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Rt. vezérigazgatója. 1995-től ügyvezetője, 2005-től cégvezetője a ROZA-PORTA Kereskedelmi Kft.-nek. 1994 és 2000 között a Hélia Szálló Rt. igazgatósági tagja. 1995 és 2002 között ÁPV Rt. Felügyelő Bizottsági tag, 2000-ben a Képcsarnok Rt. igazgatóságának elnöke, 2001-2003 között a Felügyelő Bizottság elnöke ugyanitt. 2001-2004 között a Dunaferr Rt.-nél igazgatósági tag, 2002-től az ÁPV Rt. igazgatóságának elnökhelyettese. 2005-TŐL A MOL Rt. felügyelő bizottságának tagja. A Szalmaszál a Hajléktalanokért Alapítvány Kuratóriumának elnöke 2006-tól.

### **14.3. Audit Bizottság**

Az Audit Bizottság elnökét a tagok választják maguk közül. Az Audit Bizottság üléseit az elnök hívja össze és vezeti le. Az ülés összehívására az ok és a cél megjelölésével bármely tag jogosult, ha ez irányú kérését az elnök nyolc (8) napon belül nem teljesíti.

#### Az Audit Bizottság hatásköre és feladatai

- (a) a számviteli törvény szerinti éves beszámoló véleményezése;
- (b) javaslatétel a könyvvizsgáló személyére, díjazására;
- (c) a Társaság könyvvizsgálójával kötendő szerződés előkészítése;
- (d) a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslatétel a szükséges intézkedések megtételére;
- (e) az Igazgatótanács munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében;
- (f) a jogszabályokban és a jelen Alapszabályban előírt egyéb feladatainak ellátása.

Az Audit Bizottság maga állapítja meg ügyrendjét és azt az Igazgatótanács elé terjeszti jóváhagyásra.

Az Ajánlattevő igazgatótanácsának javaslata szerint az Audit Bizottság tagjai:

Dr. Kálmán János  
Mátyásfalvi György  
Vásárhelyi István

#### **14.4. Vezérigazgató**

Az Ajánlattevő igazgatótanácsának javaslata a vezérigazgató személyére Kocsány János, Graphisoft Park Kft. ügyvezető igazgatója.

#### **14.5. A Kibocsátó javasolt igazgatóságának valamint az ügyvezetésének tulajdonában lévő Graphisoft Park SE részvények (közvetlen és közvetett tulajdon)**

Bojár Gábor	25,0%
Hornung Péter	4,8%

### **15. Javadalmazás**

A Társaság igazgatótanácsának javaslata szerint Kibocsátó igazgatótanácsának elnöke és tagjai személyenként havi 250 ezer HUF díjazásban részesülnek.

A Graphisoft Park SE holding társaságként alakul meg, operatív tevékenységet nem végez, és a vezérigazgatón kívül további alkalmazottat nem foglalkoztat. A Társaság igazgatótanácsának javaslata szerint a vezérigazgató havi 100 ezer HUF javadalmazásban részesül az operatív tevékenységet nem végző holdingban végzendő munkájáért.

A Graphisoft Park Kft. munkatársainak együttes jövedelme 2006-ban hozzávetőleg 40 millió HUF körül várható.

A Kiválás cégbejegyzését követően a Kibocsátó igazgatótanácsa az önálló működésre tekintettel várhatóan új ösztönzési rendszert dolgoz ki, mely a közgyűlés erre vonatkozó felhatalmazása esetén tartalmazhat dolgozói részvényopciós rendszert is.

### **16. Testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlat**

Az igazgatótanács tagjai közül munkaszerződéssel kizárólag a vezérigazgató rendelkezik. A szerződés szerint munkáltató általi felmondás esetén a vezérigazgatót kilenc havi végkielégítés illeti meg.

Az Audit Bizottság tagjai (l. 14.1 pont) a bizottságban végzett munkájukért külön javadalmazásban nem részesülnek.

A Kibocsátónál javadalmazási bizottság nem működik.

Megalakulását követően a Kibocsátó megfelel a Magyarországon elfogadott felelős vállalatirányítási követelményeknek.

### **17. Alkalmazottak**

A Kibocsátó cégbejegyzésének időpontjában holding társaságként kezdi meg működését, operatív tevékenységet nem végez, és a vezérigazgatón kívül további alkalmazottat nem foglalkoztat. A Kibocsátó kizárólagos tulajdonában levő Graphisoft Park Kft. alkalmazottainak száma jelenleg 8.

A Kibocsátó megalakulásának időpontjában az Ajánlattevő tudomása szerint nem lesz munkavállalói tulajdonban Részvény.

## 18. Tulajdonosi struktúra

A Kibocsátó részvényesei a cégbejegyzés időpontjában kizárólag az Ajánlattevő azon részvényesei lesznek, akik a Kibocsátó részvényesei kívánnak lenni. A Társaság rendelkezésére álló információk szerint jelen Tájékoztató készítésének időpontjában az alábbi tulajdoni hányadok állnak fenn:

Bojár Gábor:	25,0%
Tari István Gábor:	10,1%
Hornung Péter:	4,8%
A Társaság 8 korábbi vagy jelenlegi vezetője:	13,2%
Saját részvény:	6,3%
További részvénytulajdonosok:	40,6%

A Kibocsátó fő részvényesei a további részvényesek számára nyitvaálló szavazati jogtól eltérő szavazati joggal nem fognak rendelkezni.

## 19. Kapcsolt vállalkozások

A Kiválást követően jogfolytonosan működő Társaság és a Kibocsátó a kezdetben azonos, és várhatóan hosszabb távon is nagymértékben átfedő tulajdonosi kör miatt kapcsolt vállalkozásoknak minősül. A társaságok közötti tranzakciók a következő feltételekkel történnek:

- (1) A Társaság és annak magyarországi leányvállalatai által a Graphisoft Parkban használt irodákért a többi, független bérlő felé érvényesített feltételekhez hasonló mértékű piaci bérleti díjat fizet.
- (2) Kibocsátó, illetve leányvállalata a Graphisoft Park Kft. egy átmeneti időszakban folytatódó adminisztratív (jogi, pénzügyi, informatikai, humán erőforrás gazdálkodási) szolgáltatások ellenértékéért menedzsment díjat fizet a Társaság részére. Ezt a díjat felek a bérleti bevétel 10%-ban határozták meg 2006-ra. A díj mértéke a nyújtott szolgáltatások várhatóan csökkenő mértékével párhuzamosan 2007-ben a bérleti díj bevételek 6%-ára, 2008-ban 3%-ára csökken, majd 2009-től kezdve várhatóan megszűnik.

## 20. A Kibocsátó eszközeire, forrásaira, pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó pénzügyi információk

### 20.1. A Kiválást megelőző állapot

A Kiválást megelőzően az ingatlanfejlesztési és iroda bérbeadási tevékenység a Társaságon belüli üzletágként működött. Erről szóló részleges pénzügyi információ egyrészt a Társaság által a Tpt. rendelkezéseinek megfelelően rendszeresen közzétett jelentésekben, másrészt a 2006. április 28-án tartott évi rendes közgyűlés előtt közzétett Előterjesztésben található.

A Társaság igazgatótanácsa és ügyvezetése az Előterjesztés elkészítése során a rendelkezésére álló információk alapján megkísérelte utólag előállítani az ingatlanfejlesztési és iroda bérbeadási üzletág 2002-2005 időszakra vonatkozó „pro forma” de-konzolidált pénzügyi eredményeit olyan feltételezésekkel, mintha az üzletág ebben az időszakban is önálló gazdasági társaságként működött volna. Az üzletág múltbeli eredményességének megítélése szempontjából tehát iránymutatást adhatnak az Előterjesztésben közzétett 2002-2005 évekre vonatkozó „Üzletági (elkülönített) pro forma pénzügyi kimutatások”.

### 20.2. Eszközök és források felosztásának alapelvei az átalakulás során

A források és eszközök felosztása az Átalakulási Szerződés, illetve az Átalakulási Vagyonmérleg és Vagyonleltár Tervezet szerint kerül meghatározásra a társaságok tevékenységének megfelelően.

A fentiek alapján a Kiválás után is a fennmaradó Ajánlattevő birtokolja a szoftverfejlesztéssel és forgalmazással kapcsolatos valamennyi eszközt, elsődlegesen:

- az összes szoftverfejlesztési, és az ezekhez kapcsolódó szolgáltatási tevékenységet, forgalmazási és egyéb megállapodásokat, ezekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket, követeléseket és tartozásokat.

- a fentiekhez kapcsolódó védjegyeket, szerzői jogokat, szabadalmakat és egyéb szellemi tulajdonjogokat.
- a szoftverfejlesztéshez, értékesítéshez és szolgáltatásokhoz használt berendezéseket, számítógépeket, gépkocsikat, stb.

A Kiválás során létrejövő Kibocsátó fogja birtokolni az ingatlanvagyonot és annak hasznosításához használt valamennyi eszközt, elsődlegesen:

- a földterületeket (82.354 m<sup>2</sup>), épületeket (a Fordulónapon befejezett nettó 16.900m<sup>2</sup> irodahelyiség, plusz garázsok, raktárak és szervíz helyiségek), valamint a folyamatban lévő további építkezéseket (részletek a 8. pont alatt).
- az ingatlanfejlesztéssel és iroda bérbeadással kapcsolatos összes tevékenységet, bérleti és egyéb megállapodásokat, ezekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket, követeléseket és tartozásokat.
- az ingatlanfejlesztéshez, karbantartáshoz és bérbeadáshoz használt berendezéseket, gépeket gépkocsikat, stb.

A készpénz és egyéb likvid eszközök megosztási elveinek célja, hogy mindkét társaság rendelkezzen a Kiválás után is mindazon pénzügyi forrásokkal, amelyek üzleti céljaik eléréséhez szükségesek:

- a fennmaradó Társaság megfelelő pénzügyi eszközökkel kell, hogy rendelkezzen ambiciózus szoftverfejlesztési és marketing stratégiájának további megvalósításához, és teljes egészében saját tőkéből legyen képes finanszírozni azt. Egyéb finanszírozási források csak akkor kerülhetnek bevonásra, ha jelentősebb, a tervekben jelenleg nem szereplő új beruházások és akvizíciók ezt szükségessé tennék.
- a Kiválás során létrejövő Kibocsátó megfelelő pénzügyi eszközökkel kell, hogy rendelkezzen a jelenlegi földterületén folyamatban lévő és tervezett építkezések teljes befejezéséhez (részletesen lásd 8.4. és 8.5. pontok alatt) anélkül, hogy az időközben keletkező maximális hitelállomány ne haladja meg Kibocsátó saját tőkéjének kétszeresét. Ezt meghaladó finanszírozási forrás igénybevétele akkor válhat szükségessé, ha Kibocsátó az ingatlanfejlesztést további földterületekre is kiterjesztené.

Az Ajánlattevő arra a következtetésre jutott, hogy Fordulónapon a Társaság konszolidált készpénz-, illetve ezzel egyenértékű likvid eszköz állománya biztos alapot szolgáltat mindkét fenti követelmény egyidejű teljesítésére. Annak érdekében, hogy a Társaság saját-tőke-csökkenése minimális legyen és elegendő tartalék maradjon az esetleges (jelenleg nem tervezett) beruházásokra és akvizíciókra is, az Igazgatótanács javasolta a készpénz és egyéb likvid eszközök maximalizálását a fennmaradó Társaság oldalán.

A Kibocsátó fentiek szerinti pénzügyi szükségleteinek megállapítása során figyelembe vett tényezők:

- az ingatlanportfólió értékcsökkenési leírással módosított bekerülési értéke (mintegy 24 millió euró)
- a folyamatban lévő és a tervezett építkezések becsült költségei (körülbelül 40 millió euró),
- értékcsökkenés és működési költségek,
- Kibocsátó várható üzleti eredményei és javasolt osztalékpolitikája.

Ezen tényezők alapján végzett számítások szerint ahhoz, hogy a maximális hitelállomány ne haladja meg Kibocsátó saját tőkéjének kétszeresét, Kibocsátónak a Fordulónapra vonatkoztatva mintegy 21 millió euró saját tőkével kell, hogy rendelkezzen. Az ennek megfelelően elkészített Átalakulási Vagyonmérleg és Vagyonleltár Tervezethez csatolt IFRS konszolidált mérleg szerint Kibocsátó Fordulónapra vonatkozó mérlegébe a **Graphisoft Park Kft. teljes tulajdonjoga**, továbbá **2,5 millió euró készpénz** kerül. Ez a felosztás a Fordulónapon a **Kibocsátó számára 21,33 millió euró IFRS szerint konszolidált** saját tőkét eredményez.

A fentiek szerinti előterjesztést a 2006. április 28-i közgyűlés előzetesen egyhangúlag jóváhagyta. A végleges jóváhagyáshoz szükséges további előterjesztéseket és dokumentumokat az igazgatótanács elkészítette és a 2006. június 29-re összehívott rendkívüli közgyűlés elé terjesztette jóváhagyásra.

A Kibocsátó megalakulásának időpontjára vonatkozó pénzügyi adatokat a 2005. december 31. napjára, mint fordulónapra elkészített Átalakulási vagyonmérleg Tervezet tartalmazza (1. sz. Melléklet). A Kibocsátó alaptőkéje az Ajánlattevő alaptőkéjén felül felhalmozott vagyona terhére került megállapításra..

## **20.3. Osztalékpolitika, számviteli politika**

A Kibocsátó elfogadott osztalékpolitikával, számviteli politikával nem rendelkezik. A megalakulást követően az Igazgatótanács az osztalékpolitikát és számviteli politikát az Előterjesztésben leírtakkal összhangban és a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően kidolgozza és elfogadásra a részvényesek elé terjeszti.

## **20.4. Peres eljárások**

Az Ajánlattevő igazgatótanácsának folyamatban levő peres eljárásról nincs tudomása, ennek megfelelően a kiváló Kibocsátóra sem hárul ilyen teher.

## **21. Kiegészítő információk**

### **21.1. Az alaptőke, és az ajánlat tárgyát képező részvények leírása**

A jelen pontban leírt információk az átalakulásról döntő közgyűlés számára, a vonatkozó jogszabályi felhatalmazás alapján az Ajánlattevő Igazgatótanácsa által készített javaslat alapján kerültek összeállításra, véglegesnek kizárólag elfogadásukat, cégbejegyzésüket követően tekinthetők.

#### **21.1.1. A Kibocsátó alaptőkéje**

Kibocsátó alaptőkéje 212.633.48,- EUR azaz Kettőszáztizenkettőezer-hatszázharminchárom euró és negyvennyolc eurocent. Az alaptőke befizetése teljes egészében megtörtént..

#### **21.1.2. A Részvények leírása**

Az Ajánlattevő átalakulása során a kiváló Graphisoft Park SE (Kibocsátó) Részvényei: 10,631,674 db, azaz Tízmillióhatszázharmincegyezer-hatszázhatvennégy darab, egyenként 0.02 Euro azaz Kettő eurocent névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészvény.

#### **21.1.3. A Részvények ISIN kódja**

A Részvények ISIN kódja a cégbejegyzés iránti kérelem benyújtását követően kerül kiadásra

#### **21.1.4. A Részvények előállítása**

Valamennyi Részvény dematerializált formában kerül előállításra..

#### **21.1.5. Átruházás**

A Részvények szabadon átruházhatóak.

## **21.2. Az Alapszabály**

### **21.2.1. Általános rendelkezések**

Kibocsátó Alapszabályát az Ajánlattevő 2006. június 29-re összehívott rendkívüli közgyűlésén a Kibocsátóban részt venni kívánó részvényesek jogosultak jóváhagyni. A Társaság igazgatótanácsa által előterjesztett Alapszabály tervezet teljes terjedelemben megtekinthető A BÉT és az Ajánlattevő honlapján ([www.graphisoft.hu](http://www.graphisoft.hu)). Az Alapszabály tervezet egyes pontjaira jelen Tájékoztató több helyen hivatkozik és azok bizonyos előírásait ismerteti. Az alábbiakban kiemeljük az Alapszabály tervezet bizonyos pontjait, beleértve azokat melyek az igazgatótanács elnökének különleges jogait rögzítik.

Ezen ismertetések még a hivatkozott pontok vonatkozásában sem tekinthetők az Alapszabály tervezet teljes körű bemutatásának.

### **21.2.2. A Kibocsátó célkitűzései**

A Kibocsátó célkitűzéseinek bemutatását a 6.1. pont tartalmazza

### **21.2.3. Igazgatási, irányítási és felügyeleti szervek**

A Kibocsátónál igazgatótanács és audit bizottság működik a Rendelet előírásainak megfelelően. Felügyelőbizottság választására nem kerül sor.

Az Igazgatótanácsra vonatkozó rendelkezések:

Az Igazgatótanács 5-11 tagból áll. Az Igazgatótanács tagjai természetes személyek. Az Igazgatótanács tagjainak többsége "független személy". Függetlennek minősül az Igazgatótanács tagja, ha a Társasággal igazgatótanács tagján kívül más jogviszonyban nem áll. Az Igazgatótanácsot a Közgyűlés maximálisan hat évre választja.

Az Audit Bizottságra vonatkozó rendelkezések:

Az Audit Bizottság 3-7 tagból áll, tagjait az Igazgatótanács választja meg független személy tagjai közül. Az Audit Bizottságot az Igazgatótanács maximálisan hat évre választja.

Az Audit Bizottság hatásköre és feladatai

- (a) a számviteli törvény szerinti éves beszámoló véleményezése;
- (b) javaslatétel a könyvvizsgáló személyére, díjazására;
- (c) a Társaság könyvvizsgálójával kötendő szerződés előkészítése;
- (d) a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslatétel a szükséges intézkedések megtételére;
- (e) az Igazgatótanács munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében;
- (f) a jogszabályokban és az Alapszabályban előírt egyéb feladatainak ellátása.

### **21.2.4. A részvényekhez kapcsolódó jogok**

A Kibocsátó alaptőkéje 10.631.674 darab, azaz tízmillió hatszázharmincegy ezer hatszázhetvennégy darab, egyenként 0,02 EUR, azaz kettő eurocent névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészvényből áll.

#### **21.2.4.1. Osztalékjog**

A Részvények tulajdonosának joga van a tulajdonában álló Részvény után a Közgyűlés által megállapított és felosztani rendelt osztaléknak a Részvényre jutó arányos részére. A Részvények először a 2006-os tört üzleti év után fizetendő osztalékra jogosítják fel a Befektetőket.

#### **21.2.4.2. Szavazati jog**

Minden egyes 0,02 euró névértékű törzsrészvény 1 azaz Egy szavazatra jogosít.

#### **21.2.4.3. A likvidációs hányadhoz való jog**

A társaság jogutód nélküli megszűnése esetén a Részvényesek jogosultak a hitelezők kielégítése után fennmaradó vagyon részvényeik névértékének a társaság alaptőkéjével arányos részére.

### **21.2.5. A Közgyűlés összehívására vonatkozó rendelkezések**

A közgyűlésre szóló meghívót a Kibocsátó hirdetményeire meghatározott módon, a tervezett közgyűlést megelőzően legalább 30 nappal az Igazgatótanács nyilvánosan közzéteszi.

A közgyűlésen való részvétel feltétele:

A közgyűlésen való részvételre és szavazásra az a részvényes jogosult, akinek neve a közgyűlést megelőző tulajdonosi megfeleltetés fordulónapján a Részvénykönyvben szerepel, és rendelkezik tulajdonosi igazolással

A igazgatótanács tagjai mellett az igazgatótanács elnökét is a Közgyűlés közvetlenül választja meg.

A Kibocsátó cégbejegyzését követő 2. üzleti év végéig az Igazgatótanács megválasztott elnökét csak a közgyűlés minősített ( $\frac{3}{4}$ -et meghaladó szavazati arányú) döntésével lehet visszahívni. Az Alapszabály ezen pontjának módosításához ugyancsak a közgyűlés minősített többséggel meghozott döntése szükséges.

#### **21.2.6. Részvényesi jogok és kötelezettségek az alaptőke felemelése során**

Abban az esetben, ha a társaság közgyűlése vagy, adott esetben, Igazgatótanácsa új részvények forgalomba hozatala útján történő alaptőke-emelést határoz el, a vagyoni hozzájárulást a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően az alaptőke-emelésre vonatkozó közgyűlési, illetve Igazgatótanácsai határozatban megállapított határidőn belül kell rendelkezésre bocsátani. Ennek elmulasztása esetén az Igazgatótanács harminc (30) napos határidő kifizetésével teljesítésre hívja fel a vételi szándéknyilatkozatot tett vagy a részvényt jegyzett személyt és figyelmezteti, hogy a teljesítés elmulasztása a tagsági jogviszony megszűnését eredményezi. Az a részvényes, akinek tagsági joga így szűnt meg, a vagyoni hozzájárulás teljesítésének elmulasztása miatt a társaságnak okozott kárért a polgári jog általános szabályai szerinti felelősséggel tartozik.

#### **21.3. A részvényes bejelentési kötelezettségei**

A Tpt. 67. §-a alapján a Társaságban történő 5 %-os majd ezt követően az ötven százalékos befolyás eléréséig minden további 5 %-os mértéket elérő, majd a 75, 80, 85, illetve a 90 %-os befolyásszerzést a szerző fél köteles a Társaságnak és a PSZÁF-nak a szerzést követően bejelenteni továbbá egyidejűleg kezdeményezni a bejelentés közzétételét. Bejelentési és közzétételi kötelezettség áll fenn minden olyan megállapodás esetében is, amelynek alapján a befolyás megszerzésére csak a megállapodásban meghatározott későbbi időpontban vagy feltételtől függően kerül sor. A bejelentésnek tartalmaznia kell a résztvevő felek megnevezését, székhelyét (lakóhelyét), cégjegyzékszámát, az elért befolyás mértékét, a résztvevő személyek közötti kapcsolat vagy a hozzátartozói minőség megjelölését, és a befolyásszerzés (vagy elidegenítés) időpontját.

A Tpt. 68 § (1) bekezdésében meghatározott esetben a Társaságban 25% -ot, illetve 33%-ot meghaladó mértékű befolyás megszerzésére csak a Tpt. szerinti nyilvános vételi ajánlat keretében kerülhet sor.

## **22. Lényeges szerződések**

Az Ajánlattevő részvényesei között létrejött Szétválási szerződés szerint a Graphisoft Park ingatlan vagyonnal kapcsolatban minden szerződés, hatósági aktus vagy jogszabály alapján fennálló jog és kötelezettség a Kibocsátóra száll.

A Kibocsátó bevételei túlnyomó részben az iroda bérbeadási szerződésekből származnak. Ezek a szerződések lényegében azonos formát követnek és a Társaságnak jelenleg nincs a szokásos üzletmenet keretében kötött iroda bérbeadási szerződéseken kívül más, jelentősebb bevételi forrást biztosító szerződése.

A Kibocsátóra háruló egyéb szerződések (pl. építési kivitelezési szerződések, karbantartói, szolgáltatói szerződések, munkaszerződések, stb.) ugyancsak a szokásos üzletmenet keretében szokásos feltételekkel megkötött szerződéseknek minősíthetők.

## **23. Harmadik féltől származó információ, szakértői és érdekeltségi nyilatkozat**

A jelen Tájékoztató nem tartalmaz harmadik személytől származó információt. A Tájékoztatóban található ábrák és táblázatok az Ajánlattevő rendelkezésére álló információk alapján kerültek összeállításra.

## 24. A megtekinthető dokumentumok köre

A Befektetők az alábbi dokumentumokat tekinthetik meg az Ajánlattevő honlapján:

- Az Ajánlattevő igazgatótanácsa által a 2006. április 28-i közgyűlés számára készített Előterjesztés
- A Kibocsátó Alapszabály tervezete
- Irodaberuházási kilátások (Jones Lang LaSalle)
- Ingatlan értékbecslés (Jones Lang LaSalle)

## 25. A részeselek bemutatása

A Kibocsátó száz százalékos tulajdoni hányaddal rendelkezik a Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft.-ben, melynek adatai a 7. pontban megtalálhatóak.

## 26. További információk

### 26.1. A Tőzsdei bevezetésre vonatkozó információk

#### Az Ajánlattevő tőzsdei bevezetéshez kapcsolódó nyilatkozata

Az Ajánlattevő Közgyűlése 12/2006.04.28. számú határozatával jóváhagyta az Ajánlattevő szétválásáról szóló Átalakulási Tervezetet. Az Ajánlattevő 2006.06.29. napjára összehívott Közgyűlése napirendjére tűzte a szétválásról szóló végleges döntést, és az Ajánlattevő Igazgatótanácsának felhatalmazását arra, hogy kezdeményezze a Kibocsátó 10,631,674 db, azaz Tízmillióhatszázharmincegyezer-hatszázhatvennégy darab, egyenként 0.02 Euro azaz Kettő eurocent névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészcvényének nyilvános forgalomba hozatalát, a Budapesti Értéktőzsde "A" kategóriájába történő bevezetését:

Az Ajánlattevő jelen nyilatkozata útján kijelenti, hogy a nyilvános forgalomba hozatalt követően kérelmezi a Részvények Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetését. A bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató megegyezik a Forgalmazóval. A Részvények a Budapesti Értéktőzsdén kívül nem kerülnek más szabályozott piacra bevezetésre.

Az Ajánlattevő a nyilvános forgalomba hozatallal és a Részvények tőzsdei bevezetésével kapcsolatos döntéseit a Tpt. szabályainak és a BÉT szabályzatainak megfelelően nyilvánosságra hozza.

#### A BÉT-re Bevezetésre kerülő részvények adatai:

Kibocsátó: a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság

A Kibocsátó további leírását a jelen Tájékoztató 5.2. pontja tartalmazza.

A Kibocsátó alaptőkéje 212.633.48,- EUR azaz Kettőszáztizzenkettőezer-hatszázharminchárom euró és negyvennyolc eurocent.

A Kibocsátó részvényei: A Kibocsátó alaptőkéje 10,631,674 db, azaz Tízmillió hatszázharmincegyezer-hatszázhatvennégy darab, egyenként 0,02 EUR azaz Kettő eurocent névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészvényből áll.

A részvények további leírását a jelen Tájékoztató 21.1. pontja tartalmazza.

Az értékpapír tőzsdei bevezetését kezdeményező személy: a Graphisoft SE Európai Részvénytársaság

### 26.2. A Részvényekhez kapcsolódó adózási kérdések

#### 26.2.1. Adózási szabályok

A jelen pont a Tájékoztató aláírásának időpontjában hatályos magyar adójogi jogszabályokon, egyezményeken alapul, amelyek a Tájékoztató közzétételét követően változhatnak.



A jelen pont csupán az alapvető magyar adójogi következmények tekintetében nyújt tájékoztatást, ezért a leendő Befektetők számára a befektetési döntés meghozatalát megelőzően az adójogszabályok alapos áttekintése javasolt.

Azt tanácsoljuk a Befektetőknek, hogy döntésük meghozatalát megelőzően konzultáljanak adószakértőjükkel a rájuk vonatkozó adózási szabályok, következmények megismerése érdekében.

A külföldi Befektetőknek javasoljuk továbbá, hogy az adóilletőség kérdésében is kérjék ki adószakértőjük véleményét.

### **26.2.2. A legfontosabb adózási szabályok belföldi illetőségű Befektetők esetén**

A belföldi illetőségű magánszemélyek által az árfolyamnyereség, illetve az osztalék után fizetendő jövedelemadóval kapcsolatos rendelkezéseket az SZJA tv. határozza meg.

A belföldi illetőségű társaságok adókötelezettsége tekintetében a Tao. szabályait kell alkalmazni.

A belföldi illetőségű társaság vállalkozási tevékenységéből származó jövedelem adóköteles. A társasági adó alapja az adózás előtti eredmény, módosítva a csökkentő és a növelő tételekkel, a különös módosító tételekkel, a kapcsolt vállalkozások miatti korrekcióval, a kettős adóztatás elkerülése miatti tételekkel, valamint az átmeneti rendelkezések miatti korrekciókkal. A társasági adó mértéke - általános esetben - a pozitív adóalap 16 százaléka, amihez a jelenleg ismertes tervek szerint 2006 szeptember 1.-től további 4% szolidaritási adó fog járulni.

A belföldi illetőségű magánszemély adóköteles osztalékjövedelme után a kifizető a kifizetett összegből az adót, megállapítja, levonja és a kifizetést követő hó 12-éig fizeti meg.

### **26.2.3. A legfontosabb adózási szabályok külföldi illetőségű Befektetők esetén**

Az SZJA tv. szerint a külföldi illetőségű magánszemély adókötelezettsége kizárólag a jövedelemszerzés helye alapján belföldről származó, vagy egyébként nemzetközi szerződés, viszonyosság alapján a Magyar Köztársaságban adózatható bevételére terjed ki (korlátozott adókötelezettség). A külföldi illetőségű személyek adókötelezettségének megállapítása kapcsán figyelemmel kell lenni a nemzetközi egyezményekre és a viszonyosságra is.

Az SZJA tv. a jövedelemszerzés helyének meghatározásakor nem nevesíti az árfolyamnyereségből megszerzett jövedelmet, így az árfolyamnyereségből megszerzett jövedelem esetén a magánszemély illetősége szerinti államot kell a jövedelemszerzés helyének tekinteni.

A Tao. szerint a külföldi vállalkozó adókötelezettsége a belföldi telephelyen végzett vállalkozási tevékenységből származó jövedelemre terjed ki.

Amennyiben a külföldi vállalkozó nem rendelkezik a Tao. szerinti telephellyel a Magyar Köztársaság területén, úgy az árfolyamnyereség után Magyarországon nem kell társasági adót fizetnie.

Osztalék esetében - az SZJA tv. szerint - a jövedelemszerzés helye az osztalék fizetésére kötelezett jogi személy, egyéb szervezet illetősége szerinti állam. Magyarországon székhellyel rendelkező jogi személy esetén tehát a jövedelemszerzés helye belföld, azaz az SZJA tv.-t kell alkalmazni.

A külföldi személy adóköteles bevétele után a kifizető a kifizetett összegből az adót megállapítja, levonja és a kifizetést követő hó 12-éig fizeti meg. Kettős adózást kizáró nemzetközi egyezmény (ha van ilyen a külföldi személy illetősége szerinti állam és Magyarország között) szerinti adót von csak le a kifizető, ha a kifizetés időpontjáig a külföldi személy, illetőleg a képviselőjében eljáró személy az Art. 4. számú mellékletében meghatározott illetőség igazolásokat és nyilatkozatokat csatolja.

## **27. Jogi Tanácsadó**

**Az Ajánlattevő és a Kibocsátó jogi tanácsadója a dr. Vida Mariann Ügyvédi Iroda (1075 Asbóth u. 9-11.).**

## A TÁJÉKOZTATÓBAN SZEREPLŐ KIFEJEZÉSEK ÉS FOGALMAK MEGHATÁROZÁSA

Ajánlattevő:	Graphisoft SE Európai Részvénytársaság (1031 Budapest, Záhony u.7.)
Alapszabály:	Kibocsátó tervezett alapszabálya, melyet a Társaság igazgatótanácsa a Társaság 2006. június 29-re összehívott rendkívüli közgyűlése elé terjeszt jóváhagyásra.
APEH:	az Adó és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal
Art.:	a 2003. évi XCII. törvény az adózás rendjéről
Átalakulási Szerződés:	A Kiválás feltételeit rögzítő megállapodás a Társaság és a Kibocsátó között
Átalakulási Vagyonmérleg és Vagyonleltár Tervezet:	A Társaság által birtokolt eszközök és források a Társaság és Kibocsátó közötti felosztását szabályzó dokumentumok összessége.
Befektető:	Azon személyek, akik a Kibocsátó által kibocsátott tőzsrészcsemet meg kívánják vásárolni.
Bevezetés, vagy Tőzsdei Bevezetés:	Kibocsátó részvényeinek tervezett bevezetése a Budapesti Értéktőzsdén
Budapesti Értéktőzsde vagy BÉT:	Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen működő Részvénytársaság (1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.)
Cégbíróság:	A Magyar Köztársaság területén a társaságok bejegyzését, nyilvántartását végző bíróság.
Előterjesztés:	A Társaság igazgatótanácsának a Kiválásról szóló, a Társaság 2006. április 28-i közgyűlésére benyújtott előterjesztése annak összes mellékletével együtt.
EU:	Európai Unió
EUR vagy euró:	Ausztria, Belgium, Finnország, Franciaország, Görögország, Hollandia, Írország, Luxemburg, Németország, Olaszország, Portugália és Spanyolország hivatalos fizetőeszköze
Fordulónap:	2005. december 31., az Átalakulási Vagyonmérleg és Vagyonleltár Tervezet fordulónapja.
Forgalmazó:	a Kibocsátó részvényeinek Befektetőkhez történő eljuttatását végző befektetési szolgáltató.
Ft vagy forint vagy HUF:	a Magyar Köztársaság hivatalos fizetőeszköze
Graphisoft Park:	Jelenleg a Társaság, a Kiválás hatálybalépése után pedig Kibocsátó vagyonát képező ingatlan együttes.
Gt.:	a Magyar Köztársaság 1997. évi CXLIV. törvénye a Gazdasági társaságokról
KELER:	a Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Zártkörűen működő Részvénytársaság (1075 Budapest, Asbóth utca 9-11.)
Kibocsátó:	A Kiválás hatálybalépésével létrejövő Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (rövidített néven: Graphisoft Park SE), gazdasági értelemben konszolidáltan leányvállalatával, a Graphisoft Park Kft-vel.
Kiválás:	2006. április 28-án tartott évi rendes közgyűlésen előzetesen jóváhagyott átalakulás, melynek eredményeként a Társaság 2006. június 29-re összehívott rendkívüli közgyűlésének jóváhagyása és érvényes cégbírósági bejegyzése esetén a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság létrejön.
Közgyűlés:	A Társaság 2006. június 29-re összehívott rendkívüli közgyűlése
Közösségi szabályok:	az EU jogalkotása során keletkező jogszabályok
PSZÁF vagy Felügyelet:	a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (1013 Budapest, Krisztina körút 39.)
Rendelet:	a Bizottság 809/2004/EK Rendelete a 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztatókban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról
SE Rendelet:	a 2157/2001/EK Tanácsi Rendelet az európai részvénytársaság státútumáról
Sztv.:	a Magyar Köztársaság 2000. évi C. törvénye a számvitelről
Tájékoztató:	Jelen Kibocsátói Tájékoztató
Tao. vagy Társasági Adótörvény:	a Magyar Köztársaság 1996. évi LXXXI. törvénye a társasági adóról és osztalékadóról

Társaság: A Graphisoft SE Európai Részvénytársaság, gazdasági értelemben konszolidáltan leányvállalataival, beleértve a Kiválás előtt a Graphisoft Park Kft.-t. A Kiválás hatálybalépése után a kifejezés a fennmaradó társaságra vonatkozik, továbbra is gazdasági értelemben konszolidáltan leányvállalataival, amelynek ekkor már a Graphisoft Park Kft. nem része.

Tpt. vagy Tőkepiaci Törvény: a Magyar Köztársaság 2001. évi CXX. törvénye a tőkepiacról.