

# **Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság**

10.631.674 darab, azaz Tízmillió-hatszázharmincegyezer-hatszázhetvennégy, egyenként 0,02 EUR, azaz kettő eurócent névértékű, névreszóló, dematerializált törzsrészvény nyilvános forgalomba hozatalára és a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetésére készített

## **Összevont Kibocsátási Tájékoztatójának Kiegészítése**

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

**Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által a Tájékoztató jóváhagyására  
kiadott engedély száma:  
E-III./20.407/2006.  
a kiegészítés vonatkozásában: E-III./ ...../2006.**

**2006. augusztus....**

## A Tájékoztató kiegészítésének indokai

A Tájékoztató kiegészítésére a Tpt. 32.§ (2) bekezdésére tekintettel kerül sor, amely szerint az ajánlattevő köteles haladéktalanul a tájékoztató kiegészítését kezdeményezni, ha az engedély kiadása és a forgalomba hozatali eljárás lezárásának határideje, illetőleg a szabályozott piacon való kereskedés megkezdése között olyan lényeges tény vagy körülmény jut a tudomására, amely a tájékoztató kiegészítését indokolttá teszi. Jelen tájékoztató kiegészítésére a Kiválással létrejött Graphisoft Park SE cégbíróság általi bejegyzése miatt kerül sor.

A Tájékoztató kiegészítésében a módosuló pontokat a továbbiakban aláhúzással jelöljük.

A 2006. június 29-i közgyűlés az előterjesztéssel egyezően az 5/2006. 06. 29. sz. határozatával elfogadta az átalakuláshoz kapcsolódóan elkészített vagyonmérleg tervezeteket és vagyonleltár tervezeteket.

## **2. Általános információk a nyilvános forgalomba-hozatalról 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 Társaság 2006. június 29-i közgyűlése az Igazgatótanács előterjesztése alapján meghozta a Kiválásról szóló végleges döntést. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 2006. augusztus 21-én kelt 01-20-000002/3. sz. végzésével 01-20-000002 cégjegyzékszám alatt bejegyezte a Kiválással létrejött Graphisoft Park SE-t. A bejegyző végzés alapján a Kiválás hatályossá vált.

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”). A közgyűlés a 18/2006. 06. 29. sz. határozatával felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Kibocsátó törzsrészvényeinek a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetésének kezdeményezésére. A cégbejegyző végzés kézhezvételét követően a Kibocsátó 2006. augusztus 21-én kezdeményezte a Részvények Bevezetését.

Jelen tájékoztató a Kiválás eredményeképp létrejövő új társaság – Graphisoft Park SE (Kibocsátó) - bemutatását, a Kibocsátó ingatlanportfoliójának 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 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 szándékozóknek 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.

## **5. A Kibocsátóról szóló társasági jogi alapinformációk**

**A tájékoztató kiegészítésének időpontjáig az alábbi változások következtek be:**

A Társaság 2006. június 29-i közgyűlése a 7/2006. 06. 29. sz. határozatával döntött a tisztségviselők megválasztásáról. Tekintettel arra, hogy Mátyásfalvi György és Kocsány János jelöltek visszaléptek, így őket a közgyűlés nem választotta igazgatósági tagnak.

A vezérigazgató megválasztása az Alapszabály értelmében az Igazgatótanács hatásköre, így arra a Kiválás bejegyzését követően kerül sor.

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 2006. augusztus 21. napján 01-20-000002 cégjegyzékszámom jegyezte be a cégjegyzékbe

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 törzsrészvény.

ISIN kód: HU0000083696

A Részvények előállítása: 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.

A közgyűlés a 10/2006. 06. 29. sz. határozatával 2007. május 30. napjáig megválasztotta a fenti könyvvizsgálót.

Kibocsátó tisztségviselői:

**Az Igazgatótanács tagjai:**

Bojár Gábor (az Igazgatótanács elnöke)

Hornung Péter

Dr. Kálmán János

Georg Katcz

Vásárhelyi István

**Az Audit Bizottság tagjai:**

Dr. Kálmán János

Georg Katcz

Vásárhelyi István

Részvényesek:

|  |       |
|--|-------|
| Bojár Gábor                                      | 25,0% |
| Tari István Gábor                                | 10,1% |
| Hornung Péter                                    | 5,0%  |
| A Társaság nyolc korábbi vagy jelenlegi vezetője | 13,2% |
| Saját részvény                                   | 4,3%  |
| További részvénytulajdonosok                     | 42,4% |

## 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

Irányadó jog: a magyar

Kibocsátó cégbejegyzésének helye és kelte, a cégjegyzék száma:

Kibocsátót a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 2006. augusztus 21. napján 01-20-000002 cégjegyzékszámom jegyezte be a cégjegyzékbe

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

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

A részvények ISIN kódja: HU0000083696

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 Cégek Közlönyében 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.

A közgyűlés a 10/2006. 06. 29. sz. határozatával 2007. május 30. napjáig megválasztotta a fenti könyvvizsgálót.

Kibocsátó tisztségviselői:

**Az Igazgatótanács tagjai:**

Bojár Gábor (az Igazgatótanács elnöke)

Hornung Péter

Dr. Kálmán János

Georg Katcz

Vásárhelyi István

**Az Audit Bizottság tagjai:**

Dr. Kálmán János (az Audit Bizottság elnöke)

Georg Katcz

Vásárhelyi István

Részvényesek:

|  |       |
|--|-------|
| Bojár Gábor                                      | 25,0% |
| Tari István Gábor                                | 10,1% |
| Hornung Péter                                    | 5,0%  |
| A Társaság nyolc korábbi vagy jelenlegi vezetője | 13,2% |
| Saját részvény                                   | 4,3%  |
| További részvénytulajdonosok                     | 42,4% |

## 14.2 Igazgatótanács

A Társaság 2006. június 29-re összehívott rendkívüli közgyűlése döntött a Kiválásról, megválasztotta első igazgatótanácsát és annak elnökét. Az Alapszabály szerint Kibocsátó független igazgatótanácsai 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.

*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) javaslattétel a könyvvizsgáló személyére, díjazására;
- (c) a Társaság könyvvizsgálójával kötendő szerződés előkészítése;
- (d) a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattétel 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 Audit Bizottság 7/2006. 06. 29. sz. közgyűlési határozattal elfogadott tagjai:

Dr. Kálmán János  
Vásárhelyi István  
Georg Katcz

### **14.4 Vezérigazgató**

A Vezérigazgatót az Igazgatótanács a Kiválás bejegyzését követően választja meg.

## **15. Javadalmazás**

A Társaság igazgatótanácsának javaslata szerint Kibocsátó igazgatótanácsának elnöke és tagjai személyenként havi 250 ezer HUF díjazásban részesülnek. A 2006. június 29-i közgyűlés 8/2006.06.29-i határozatával a javaslatot elfogadta.



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.

### **21.1.3**

A Részvények ISIN kódja HU0000083696.

## **21.2 Az Alapszabály**

### **21.2.1 Általános rendelkezések**

Az Alapszabály teljes terjedelemben megtekinthető A BÉT ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) és az Ajánlattevő honlapján ([www.graphisoft.hu](http://www.graphisoft.hu)). Az Alapszabály egyes pontjaira jelen Tájékoztató több helyen hivatkozik és azok bizonyos előírásait ismerteti. Az alábbiakban kiemeljük az Alapszabály főbb pontjait, beleértve azokat melyek az igazgatótanács elnökének különleges jogait rögzítik.

Az Alapszabályt a 2006. június 29-i közgyűlés az előterjesztéssel egyezően – a személyi kérdésekben történt módosítással – a 11/2006. 06. 29. sz. határozatával fogadta el.

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

### **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 2006. szeptember 1-jén meglévő vagy azt követően tőzsdén megvásárolt értékpapír eladásából vagy nyitott pozíció lezárásából származó árfolyamnyereség után 2006. szeptember 1-től 20%-os mértékű adót kell fizetni.

Fentiekén túl a Tájékoztatóban foglaltak kiegészítése nem vált szükségessé.

Budapest, 2006. augusztus 21.