



Üzleti Jelentés

Általános áttekintés

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

A Graphisoft Park SE önálló tevékenysége 2021-ben a következő volt:

- Árbevétel leányvállalati osztalékokból.

2021. év eseményei

A Társaságnak 2021. december 31-én öt 100%-os leányvállalata van:

	Tulajdoni hányad / Szavazati arány (%)	2020. december 31.	2021. december 31.
Graphisoft Park Kft.	100	1 720 039	1 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.	100	7 849 863	7 849 863
Graphisoft Park South II. Development Kft.	100	1 009 449	1 009 449
Graphisoft Park Services Kft.	100	107 418	107 418
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	100	289 350	289 350
Részesedések értéke (EUR)		10 976 119	10 976 119

2021-ben a Társaság leányvállalati osztalékból származó árbevétele 3 677 624 euró (2020: 42 015 709 euró) volt.

2022. évi tervek

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

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



Általános információ

A Graphisoft Park SE

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

Társaságirányítás

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

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

Közgyűlés

A Társaság legfőbb szerve a közgyűlés, amely a részvényesek összességéből áll. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak többek között az alábbi tevékenységek (részletesen az Alapszabályban):

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

Igazgatótanács

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

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

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



Az Igazgatótanács tagjai:

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

Audit Bizottság

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

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

Az Audit Bizottság tagjait a Társaság közgyűlése választja az igazgatótanács független tagjai közül.

Az Audit Bizottság tagjai:

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



Részvényinformációk

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

Részvényes	2020. december 31.			2021. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TŐZSRÉSZCVÉNYEK:	10 631 674	100,00	87,92	10 631 674	100,00	87,92
Igazgatótanács és vezetők	1 789 082	16,83	15,60	1 789 082	16,83	16,72
Bojár Gábor - IT elnök	1 685 125	15,85	14,69	1 685 125	15,85	15,75
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0,13	0,12	13 500	0,13	0,13
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90 457	0,85	0,79	90 457	0,85	0,85
5% feletti részvényesek	3 156 576	29,69	27,53	2 938 288	27,64	27,46
HOLD Alapkezelő Zrt.	653 104	6,14	5,70	662 704	6,23	6,19
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1 003 472	9,44	8,75	775 584	7,30	7,25
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14,11	13,08	1 500 000	14,11	14,02
Egyéb részvényesek	5 136 940	48,32	44,79	5 355 228	50,37	50,05
Saját részvények (1)	549 076	5,16	-	549 076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZCVÉNYEK (2):	1 876 167	-	12,08	1 876 167	-	5,77
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató (3)	1 384 819	-	12,08	518 443	-	4,85
Bihari Sándor, CFO (3)	-	-	-	99 262	-	0,93
Dolgozói saját részvények (1)	491 348	-	-	1 258 462	-	-
RÉSZCVÉNYEK ÖSSZESEN:	12 507 841	100,00	100,00	12 507 841	100,00	100,00

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

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

(3) A Társaság a 2021. május 20-i közzététele szerint névértéken visszavásárolt Kocsány János vezérigazgatótól 866.376 db dolgozói részvényt, és kiadott Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek 99.262 db dolgozói részvényt.



Foglalkoztatás-politika

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

Sokszínűség politika

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

Környezetvédelem

A Társaságnak tevékenységéből adódóan nincsenek környezetvédelmi kockázatai, illetve kötelezettségei.

Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2021. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2022. március 21-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészesvényenként 0.43 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2022. április 21-én tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvények összességére 268 917 euró összeg kifizetését javasolja az Igazgatótanács. Az osztalék forint összege a Közgyűlés napján azon a forint árfolyamon kerül meghatározásra, melyen a Graphisoft Park SE számlavezető pénzügyi intézete az eurót a Társaságtól megvásárolja. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

Orosz-ukrán háború

A háború következtében bekövetkezett EUR/HUF árfolyamváltozás, az energiaárak jelentős emelkedése, illetve az Oroszországgal szemben életbe léptetett gazdasági szankciók jelenlegi információink szerint nincsenek közvetlen, jelentős hatással a Társaság tevékenységére.

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

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

Budapest, 2022. március 21.


Kocsány János
vezérigazgató