



ELŐTERJESZTÉSEK és HATÁROZATI JAVASLATOK

**a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság
(1031 Budapest, Záhony utca 7., Cg.: 01-20-000002, a továbbiakban „Társaság”)
2025. évi rendes közgyűlésének napirendjéhez**

Az Igazgatótanács a Társaság 2025. április 29-ei éves rendes közgyűlésének napirendjéhez az alábbi előterjesztéseket és határozati javaslatokat teszi.

A szavazati jogokról szóló közleményét a Társaság jelen előterjesztésekkel egyidejűleg közzéteszi.

A közgyűlés napirendi pontjai:

- 1) Az Igazgatótanács ügyvezetéséről, a Társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról készített jelentésének elfogadása;
- 2) A Társaság 2024. évi, az IFRS szerint elkészített éves (egyedi) beszámolójáról, az IFRS szerint elkészített konszolidált éves beszámolójáról és az adózott eredmény felhasználásáról szóló audit bizottsági és könyvvizsgálói jelentés elfogadása;
- 3) A Társaság 2024. évi, az IFRS szerint elkészített éves (egyedi) beszámolójának és az IFRS szerint elkészített konszolidált éves beszámolójának az elfogadása;
- 4) Az Igazgatótanács javaslata az adózott eredmény felhasználásáról, döntés az adózott eredmény felhasználásáról;
- 5) Döntés az Igazgatótanács tagjai számára megadható felmentvény tárgyában;
- 6) Döntés a Társaság felelős társaságirányítási jelentésének elfogadásáról;
- 7) Véleménynyilvánító szavazás a Társaság - a hosszú távú részvényesi szerepvállalás ösztönzéséről és egyes törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2019. évi LXVII. törvény szerinti – javadalmazási jelentéséről és javadalmazási politikájáról;
- 8) Felhatalmazás saját részvény megszerzésére;
- 9) Alapszabály módosítása;
- 10) Egyéb

Előterjesztések és határozati javaslatok:

1. napirendi pont: Az Igazgatótanács ügyvezetéséről, a Társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról készített jelentésének elfogadása

Az üzleti jelentést külön közzétett melléklet tartalmazza.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés az Igazgatótanács ügyvezetéséről, a Társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról készített jelentését elfogadja.



2. napirendi pont: A Társaság 2024. évi, az IFRS szerint elkészített (egyedi) éves beszámolójáról, az IFRS szerint elkészített konszolidált éves beszámolójáról és az adózott eredmény felhasználásáról szóló audit bizottsági és könyvvizsgálói jelentés elfogadása

Az Audit Bizottság jelentését külön közzétett melléklet tartalmazza.

A könyvvizsgálói jelentéseket a külön közzétett beszámolók tartalmazzák.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés az Audit Bizottságnak a Társaság 2024. évi, az IFRS szerint elkészített (egyedi) éves beszámolójáról, az IFRS szerint elkészített konszolidált éves beszámolójáról és az adózott eredmény felhasználásáról szóló jelentését elfogadja.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés az Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság, mint a Társaság könyvvizsgálójának a jelentését a Társaság 2024. évi, az IFRS szerint elkészített (egyedi) éves beszámolóról, az IFRS szerint elkészített konszolidált éves beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról elfogadja.

3. napirendi pont: A Társaság 2024. évi, az IFRS elkészített (egyedi) éves beszámolójának és az IFRS szerint elkészített konszolidált éves beszámolójának az elfogadása

A beszámolókat a külön közzétett mellékletek tartalmazzák. Az egységes elektronikus beszámolási formátumban közzétett file: 5299006ETW1JYNUWJC79-2024-12-31-0-hu.zip

Határozati javaslat:

A Közgyűlés elfogadja és jóváhagyja a Társaság 2024. évi, a nemzetközi számviteli standardok (IFRS) alapján elkészített és az Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság által auditált (egyedi) éves beszámolóját 11.879.434, - EUR mérlegfőösszeggel és 7.347.347, - EUR adózott eredménnyel (nyereség).

Határozati javaslat:

A Közgyűlés elfogadja és jóváhagyja a Társaság 2024. évi, a nemzetközi számviteli standardok (IFRS) szerint elkészített és az Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság által auditált konszolidált éves beszámolóját 245.441,- ezer EUR mérlegfőösszeggel, 17.082, - ezer EUR (nyereség) adózott eredménnyel.

4. napirendi pont: Az Igazgatótanács javaslata az adózott eredmény felhasználásáról, döntés az adózott eredmény felhasználásáról

Az Igazgatótanács javasolja a Közgyűlésnek, hogy a Társaság a gyakorlata szerint az ingatlanok piaci értékváltozása helyett, a felújítási költségeket jól tükröző amortizációval számolt ún. "pro forma" eredménye (7 961 ezer EUR) alapján fizessen osztalékot.

Az Igazgatótanács javasolja, hogy a Társaság a forgalomban lévő 10.082.598,- db „A” sorozatú **törzsrésztvények után részvényenként 0,71 EUR, azaz hetvenegy eurócent osztalékot** fizessen euróban.



Az Igazgatótanács javasolja továbbá a Közgyűlésnek, hogy Társaság a „B” sorozatú **dolgozói részvények után részvényenként 0,355 EUR, azaz harmincöt és fél eurócent osztalékot fizessen**, azaz a kiadott 1.163.213 darab dolgozói részvényre mindösszesen 412.941 EUR összeget fizessen ki a Társaság.

Az osztalék kifizetésének javasolt határideje: 30 kereskedési napon belül.

Határozati javaslat:

A Társaság a 2024. évi adózott eredménye terhére, a rendelkezésére álló szabad pénzeszközök figyelembevételével osztalékot fizet. A Társaság a forgalomban lévő 10.082.598,- db „A” sorozatú törzsrészvényei után részvényenként 0,71 EUR, azaz hetvenegy eurócent osztalékot fizet. Az osztalék euróban kerül kifizetésre.

A Társaság a „B” sorozatú dolgozói részvények után részvényenként 0,355 EUR, azaz a kiadott 1.163.213 darab dolgozói részvényre mindösszesen 412.941 EUR összegű osztalékot fizet.

A Társaság tulajdonában lévő saját részvényekre eső osztalék nem kerül kifizetésre. A Társaság a saját részvényre eső osztalékot az osztalékra jogosult részvényeseket megillető részesedésként – részvényeik névértékének arányában – veszi számításba.

Az osztalékfizetés a jelen Közgyűlés összehívásának és jelen Határozat meghozatalának időpontjában hatályban lévő Alapszabály rendelkezései szerint történik.

A Társaság az osztalékfizetésről 2025. május 15-ig jelenteti meg részletes közleményét.

Osztalékra az a részvényes jogosult, aki a hatályos Alapszabály szerint lefolytatott tulajdonosi megféleltetés fordulónapján részvény tulajdonosa.

Az osztalék kifizetés 30 kereskedési napon belül történik.

5. napirendi pont: Döntés az Igazgatótanács tagjai számára megadható felmentvény tárgyában

Az Igazgatótanács kéri a Társaság közgyűlését, hogy adja meg az Alapszabály 10. fejezet d) pontja és a Ptk. 3:117. § (1) bekezdése szerinti felmentvényt az Igazgatótanács tagjai számára a 2024. évre, tekintettel arra, hogy az Igazgatótanács tagjai munkájukat 2024. évben is a Társaság érdekeinek elsődlegessége alapján végezték.

Határozati javaslat:

*A Közgyűlés úgy határoz, hogy a Társaság **Bojár Gábor Zoltán** számára a 2024. üzleti évre a 2013. évi V. törvény 3:117. § (1) bekezdésében rögzített felmentvényt – a Társaság Alapszabályának 9 (n) és 10 (d) pontjában foglalt felhatalmazás alapján – megadja. A Közgyűlés a felmentvény megadásával igazolja, hogy nevezett személy az értékelt időszakban munkáját a Társaság érdekeinek elsődlegességét szem előtt tartva végezte. A Társaság a vezető tisztségviselő ellen akkor léphet fel az ügyvezetési kötelezettségek megsértésére alapozott kártérítési igénnyel, ha a felmentvény megadásának alapjául szolgáló tények vagy adatok valótlanok, vagy hiányosak voltak.*

Határozati javaslat:

A Közgyűlés úgy határoz, hogy a Társaság **Kocsány János** számára a 2024. üzleti évre a 2013. évi V. törvény 3:117. § (1) bekezdésében rögzített felmentvényt – a Társaság Alapszabályának 9 (n) és 10 (d) pontjában foglalt felhatalmazás alapján – megadja. A felmentvény kiterjed a vezérigazgató munkajogi felelősség alóli felmentésére is. A Közgyűlés a felmentvény megadásával igazolja, hogy nevezett személy az értékelt időszakban munkáját a Társaság érdekeinek elsődlegességét szem előtt tartva végezte. A Társaság a vezető tisztségviselő ellen akkor léphet fel az ügyvezetési kötelezettségek megsértésére alapozott kártérítési igénnyel, ha a felmentvény megadásának alapjául szolgáló tények vagy adatok valótlanok, vagy hiányosak voltak.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés úgy határoz, hogy a Társaság **Dr. Kálmán János Miklós** számára a 2024. üzleti évre a 2013. évi V. törvény 3:117. § (1) bekezdésében rögzített felmentvényt – a Társaság Alapszabályának 9 (n) és 10 (d) pontjában foglalt felhatalmazás alapján – megadja. A Közgyűlés a felmentvény megadásával igazolja, hogy nevezett személy az értékelt időszakban munkáját a Társaság érdekeinek elsődlegességét szem előtt tartva végezte. A Társaság a vezető tisztségviselő ellen akkor léphet fel az ügyvezetési kötelezettségek megsértésére alapozott kártérítési igénnyel, ha a felmentvény megadásának alapjául szolgáló tények vagy adatok valótlanok, vagy hiányosak voltak.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés úgy határoz, hogy a Társaság **Szigeti András** számára a 2024. üzleti évre a 2013. évi V. törvény 3:117. § (1) bekezdésében rögzített felmentvényt – a Társaság Alapszabályának 9 (n) és 10 (d) pontjában foglalt felhatalmazás alapján – megadja. A Közgyűlés a felmentvény megadásával igazolja, hogy nevezett személy az értékelt időszakban munkáját a Társaság érdekeinek elsődlegességét szem előtt tartva végezte. A Társaság a vezető tisztségviselő ellen akkor léphet fel az ügyvezetési kötelezettségek megsértésére alapozott kártérítési igénnyel, ha a felmentvény megadásának alapjául szolgáló tények vagy adatok valótlanok, vagy hiányosak voltak.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés úgy határoz, hogy a Társaság **Hornung Péter József** számára a 2024. üzleti évre a 2013. évi V. törvény 3:117. § (1) bekezdésében rögzített felmentvényt – a Társaság Alapszabályának 9 (n) és 10 (d) pontjában foglalt felhatalmazás alapján – megadja. A Közgyűlés a felmentvény megadásával igazolja, hogy nevezett személy az értékelt időszakban munkáját a Társaság érdekeinek elsődlegességét szem előtt tartva végezte. A Társaság a vezető tisztségviselő ellen akkor léphet fel az ügyvezetési kötelezettségek megsértésére alapozott kártérítési igénnyel, ha a felmentvény megadásának alapjául szolgáló tények vagy adatok valótlanok, vagy hiányosak voltak.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés úgy határoz, hogy a Társaság **Dr. Martin-Hajdu György** számára a 2024. üzleti évre a 2013. évi V. törvény 3:117. § (1) bekezdésében rögzített felmentvényt – a Társaság Alapszabályának 9 (n) és 10 (d) pontjában foglalt felhatalmazás alapján – megadja. A Közgyűlés a felmentvény megadásával igazolja, hogy nevezett személy az értékelt időszakban munkáját a Társaság érdekeinek elsődlegességét szem előtt tartva végezte. A Társaság a vezető tisztségviselő ellen akkor léphet fel az ügyvezetési kötelezettségek megsértésére alapozott kártérítési igénnyel, ha a felmentvény megadásának alapjául szolgáló tények vagy adatok valótlanok, vagy hiányosak voltak.

Határozati javaslat:

*A Közgyűlés úgy határoz, hogy a Társaság **Farkas Ildikó Mária** számára a 2024. üzleti évre a 2013. évi V. törvény 3:117. § (1) bekezdésében rögzített felmentvényt – a Társaság Alapszabályának 9 (n) és 10 (d) pontjában foglalt felhatalmazás alapján – megadja. A Közgyűlés a felmentvény megadásával igazolja, hogy nevezett személy az értékelte időszakban munkáját a Társaság érdekeinek elsődlegességét szem előtt tartva végezte. A Társaság a vezető tisztségviselő ellen akkor léphet fel az ügyvezetési kötelezettségek megsértésére alapozott kártérítési igénnyel, ha a felmentvény megadásának alapjául szolgáló tények vagy adatok valótlanok, vagy hiányosak voltak.*

6. napirendi pont: Döntés a felelős társaságirányítási jelentésének elfogadásáról

A felelős vállalatirányításról szóló jelentés a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásai alapján készült. A jelentést külön melléklet tartalmazza.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés az Igazgatótanácsának Felelős Társaságirányításról szóló jelentését az előterjesztés szerinti tartalommal elfogadja.

7. napirendi pont: Véleménynyilvánító szavazás a Társaság - a hosszú távú részvényesi szerepvállalás ösztönzéséről és egyes törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2019. évi LXVII. törvény szerinti – javadalmazási jelentéséről és javadalmazási politikájáról

Javadalmazási Jelentés: A Javadalmazási Jelentést külön közzétett melléklet tartalmazza.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés a Társaság 2019. évi LXVII. törvény szerinti 2024. évi üzleti évre vonatkozó Javadalmazási Jelentését az előterjesztés szerinti tartalommal elfogadja.

Javadalmazási politika: Az Igazgatótanács a Társaság hatályban lévő Javadalmazási Irányelveket változatlan tartalommal javasolja elfogadni, mint a Társaság javadalmazási politikáját. Az Igazgatótanács véleménye szerint a hatályban lévő Javadalmazási Irányelvek hatékonyan és jól működnek, hatékonyan működik a menedzsment ösztönzése a Társaság értékének hosszú távú és fenntartható növelésére, ezáltal a menedzsment és a részvényesi érdek szoros összehangolása megvalósul, ezért nem szükséges változtatás a Javadalmazási Irányelveken.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés a Társaság Javadalmazási Irányelveit az előterjesztés szerint, változatlan tartalommal elfogadja.

8. napirendi pont: Felhatalmazás saját részvény megszerzésére.

Az Igazgatótanács a korábbi évek gyakorlata szerint javasolja a Közgyűlésnek, hogy adjon felhatalmazást az Igazgatótanács részére saját részvény megszerzésére.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés a 2013. évi V. törvény (PTK) 3:223. § (1) bekezdésének megfelelően felhatalmazást ad az Igazgatótanács részére 18 hónapos időtartamra legfeljebb annyi saját (0,02 EUR névértékű) „A” sorozatú törzsrészcse megvásárlására, amennyivel a saját részvények névértékének együttes összege még nem haladja meg a jegyzett tőke 25 (huszonöt) %-át. Visszterhes megvásárlás esetén az ellenérték legalacsonyabb összege a névérték; legmagasabb mértéke nem lehet nagyobb, mint a vásárláskor a tőzsdén jegyzett piaci árat 10 (tíz) %-kal meghaladó összeg.

9. napirendi pont: Alapszabály módosítása

Az Igazgatótanács a jogszabályok változása okán javasolja a Társaság Alapszabályának módosítását. Egyrészt javasolja a Társaság főtevékenységének pontosítását a 2025. január 1. napjától hatályos új nomenklatúra szerint (TEÁOR'25), illetve a Tőkepiaci törvény módosulása miatt javasolja az Audit Bizottság Alapszabályban rögzített feladatainak kibővítését.

Alapszabály 4. pontjának módosítása: Az Igazgatótanács javasolja a TEÁOR besorolások jogszabályi változásai okán az Alapszabály 4. pontjának módosítását.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés elfogadja az Alapszabály 4. pontjának módosítását az alábbiak szerint.

4. The activities of the Company are as follows (according to TEAOR categories):

68.20 Renting and operating of own *or leased* real estate (main business activity)
68.11 Buying and selling of own real estate
68.32 ~~Management of Other~~ real estate *activities* on a fee or contract basis
81.10 Combined facilities support activities
64.21 ~~Asset management Activities of holding companies~~

For as long as the Company is operating as a regulated real estate investment company, throughout the duration of such operation the Company shall only carry out those activities that are permitted under the applicable laws governing regulated real estate investment companies.

4. A Társaság tevékenységi köre (TEÁOR szerint):

68.20 Saját tulajdonú, **bérelt** ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (Főtevékenység)
68.11 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
68.32 ~~Ingatlankezelés~~ **Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás**
81.10 Építményüzemeltetés
64.21 Vagyonkezelés (**holding**)

Amennyiben a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működik, úgy ezen működés ideje alatt Társaság csak a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló mindenkori jogszabály szerint meghatározott tevékenységeket végzi.

Alapszabály 19. pontjának módosítása: Az Igazgatótanács javasolja a Tőkepiaci törvény 2024. október 9-től hatályos módosítása okán az Alapszabály 19. pontjának kiegészítését.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés elfogadja az Alapszabály 19.1 pontjának módosítását az alábbiak szerint.

19.1 The Audit Committee shall be responsible for:
 (a) the annual audit report required under the Accounting Act;

19.1 Az Audit Bizottság hatáskörébe tartozik:
 (a) a számviteli törvény szerinti éves beszámoló véleményezése;
 (b) javaslattevél a könyvvizsgáló személyére, díjazására;



- (b) advising on the appointment and remuneration of the accountant;
- (c) drafting the contract to be concluded with the auditor;
- (d) assessment of the operation of the financial reporting system and advising on the necessary arrangements;
- (e) assisting the Board of Directors with monitoring of the financial reporting system;
- (f) other duties as stipulated by these Articles of Association and the law;
- (g) reviewing and monitoring the independence of the auditor;*
- (h) monitoring the Company's internal audit and risk management systems, and the effectiveness of internal audits affecting financial and sustainability reporting, and making recommendations if necessary;*
- (i) informing the General Meeting of the results of statutory audit activities and the assurance services related to the sustainability report.*

- (c) a Társaság könyvvizsgálójával kötendő szerződés előkészítése;
- (d) a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattevés 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;
- (g) a könyvvizsgáló függetlenségének felülvizsgálata és figyelemmel kísérése;*
- (h) a Társaság belső ellenőrzési, kockázatkezelési rendszereinek, a pénzügyi és a fenntarthatósági beszámolását befolyásoló belső ellenőrzések hatékonyságának figyelemmel kísérése és szükség esetén ajánlások megfogalmazása;*
- (i) a Közgyűlés tájékoztatása a jogszabályi kötelezettségen alapuló könyvvizsgálói tevékenység és a fenntarthatósági jelentésre vonatkozó bizonyosság nyújtására irányuló tevékenység eredményéről.*

Egységes szerkezetbe foglalt Alapszabály: a fenti változtatásoknak megfelelően az Igazgatótanács javasolja az egységes szerkezetbe foglalt Alapszabály elfogadását az előterjesztés szerint.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés elfogadja a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapszabályt az előterjesztések szerinti tartalommal.

10. napirendi pont: Egyéb

Határozati javaslat nincs a napirendi ponthoz.

Budapest, 2025. március 26.

Graphisoft Park SE
Igazgatótanácsa