

Jegyzőkönyv

A Gardénia Csipkefüggönygyár NyRt 2006. december 13-án tartott rendkívüli közgyűléséről

Peter Zelnik elnök-vezérigazgató üdvözli a részvényeseket, a részvényesek képviselőit, a testületek tagjait és minden jelenlévőt, majd az Alapszabály rendelkezése alapján tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az Igazgatótanács elnökeként ellátja a közgyűlés levezető elnöki feladatait.

Peter Zelnik tájékoztatja a közgyűlést, hogy a Gardénia NyRt Igazgatótanácsa a rendkívüli közgyűlést az Alapszabályban meghirdetett módon, a mai napot megelőzően több mint 30 nappal a Magyar Tőkepiacban, a Budapesti Értéktőzsde elektronikus honlapján és a Gardénia honlapján 2006. november 9-én megjelent hirdetményben hívta össze.

A regisztráció során a Gardénia NyRt ellenőrizte a részvényesek megjelent képviselőinek a meghatalmazását és az alábbiak kerültek megállapításra:

A Társaság 2.400.000 db szavazásra jogosító részvénye közül 1.503.407 db részvény tulajdonosa, vagy képviselője megjelent, azaz a szavazásra jogosító részvények 62.64%-a képviselve van, így a Közgyűlés az Alapszabály 13.1. pontja értelmében határozatképes, mivel a szavazásra jogosító részvények több, mint 50%-ának a tulajdonosa, vagy meghatalmazottja jelen van.

Jelen van továbbá az Igazgatótanács 4 tagja.

Peter Zelnik javasolja a közgyűlésnek a szabályosan összehívott rendkívüli közgyűlés jegyzőkönyv vezetőjének:

Hegedűs Péter urat,

a jegyzőkönyv hitelesítőinek az alábbi két részvényest, illetve részvényesi képviselőt megválasztani:

Goda Ibolya, a Hungarian Industries részvényes képviselőjét
Bakody Katalin részvényest.

Geigl Zsuzsát, a Szavazatszámlláló Bizottság elnökének megválasztani

Peter Zelnik megkérdezi a részvényeseket, hogy van-e más javaslatuk. Amennyiben más javaslat nem hangzik el, akkor felkéri a részvényeseket, hogy szavazólapjaik felmutatásával szavazzanak a közgyűlés tisztségviselőire.

Peter Zelnik kihirdeti a szavazás eredményét.

1/2006.12.13. sz. határozat

A közgyűlés 1.503.407 igen, 0 nem és 0 tartózkodás mellett a közgyűlés tisztségviselőit az előterjesztés szerint megválasztotta.

Peter Zelnik tájékoztatja a közgyűlést, hogy az Igazgatótanács által meghirdetett meghívó szerint, amely 2006. november 9-én a Magyar Tőkepiac című lapban, a Budapesti Értéktőzsde elektronikus honlapján és a Gardénia honlapján jelent meg, a közgyűlés napirendi pontjai az alábbiak:

- 1./A 2006. április 27-i közgyűlésen a 9/2006.04.27. sz. határozattal jóváhagyott biztosítéki ingatlan vételi opciós szerződés módosítása;
- 2./A Kereskedelmi és Hitelbank Nyrt-vel kötendő ingatlan biztosítéki opciós szerződés megkötésének jóváhagyása;
- 3./Egyebek

Peter Zelnik tájékoztatja a közgyűlést, hogy a közgyűlési hirdetménynek megfelelően a részvényesek a Társaság székhelyén, honlapján, valamint a BÉT honlapján a közgyűlési dokumentumokat 2006. november 29-től megtekinthették, valamint a közgyűlés helyszínén minden részvényesnek átadásra került.

A társasági törvény, illetőleg az Alapszabály értelmében új napirendi pont felvételére nincsen lehetőség, így a közgyűlés a fenti napirendi pontokat tárgyalja. Új napirendi pontot csak akkor lehetne felvenni, ha valamennyi részvényes jelen van és egyhangúlag hozzájárul új napirendi pont felvételéhez.

Peter Zelnik tájékoztatja a közgyűlést, hogy a mai közgyűlés határozatait egyszerű többséggel kell megszavazni.

Peter Zelnik megkérdezi a részvényeseket, hogy van-e észrevételük, vagy kérdésük az elhangzottakhoz.

Észrevétel nem hangzott el.

1. napirendi pont: A 2006. április 27-i közgyűlésen a 9/2006.04. 27. sz. határozattal jóváhagyott biztosítéki ingatlan vételi opciós szerződés módosítása

Peter Zelnik előzményként ismerteti, hogy a Gardénia NyRt 2006. március 27-én kötött adásvételi szerződéssel 480.000,- EUR vételáron értékesítette a Dénia Textilkereskedelmi Kft 100%-os üzletrészt. Az üzletrész adásvétel egy eladási opciót biztosított a vevőnek, aki jogosult kezdeményezni, hogy a Gardénia 2007. március 31-ig vásárolja vissza az üzletrészt. A vevő 2006. november 6-án bejelentette, hogy él az eladási opciós jogával és visszaadja a Gardénia-nak a Dénia Textilkereskedelmi Kft 100%-os üzletrészt a szerződés szerint rögzített 500.000 EUR értékért.

A Társaság 2006. április 27-i éves rendes közgyűlésének 9/2006.04.27-i határozata jóváhagyta, hogy a Társaság a tulajdonában és érdekeltségében lévő ingatlanokra biztosítéki opciós szerződést kössön a Gardénia Textilhandels GmbH Wien céggel. A közgyűlés által jóváhagyott szerződés szerint a Vevő az opciós jogát 2007. április 1. és 2007. június 30. között gyakorolhatja.

A Gardénia a 2006. szeptember 26-i rendkívüli közgyűlésén 15/2006.09.26. számú határozattal jóváhagyott a K&H Bank számára is egy vételi opciót, amelynek feltételeit előzőleg a banki képviselőkkel több tárgyalás során egyeztetett. Ezt követően a bank döntéshozói az opció egyes feltételeit nem hagyták jóvá és ezért van szükség a mai közgyűlésre és a Gardénia és a Textilhandels közötti 2006. május 5-i opciós szerződés módosítására is.

A Gardénia jelenlegi teljesítmény és gazdálkodási adatai alapján úgy látszik, hogy a cég főbb kötelezettségeinek – ezek a banki hitelek törlesztése, valamint a Dénia vételár kifizetése, - ami kb. összesen EUR 2 Mio-t tesz ki – kiegyenlítésének egyetlen forrása az ingatlanunk értékesítése. Az ingatlan hasznosításával a Gardénia régóta foglalkozik. Az értékesítésbe vagy bérbeadásra külső cégeket bízunk meg és az ITDH segítségét is igénybe vettük. Az is megoldás lett volna számunkra, ha az ingatlan részét el tudjuk adni vagy tartósan bérbe adni, hiszen az utóbbi esetben annak bevételei alapján finanszírozást tudunk volna szerezni. Sajnos több éven keresztül ezek a kezdeményezések nem eredményeztek sikert. Így a legjobb hasznosítási lehetőségnek azt a projektet neveztük meg, amely során az addig ipari hasznosításra kijelölt ingatlanunkból bevásárlóközpont jellegű létesítményt lehetne megvalósítani.

Már ennek a kezdetén világos volt, hogy a Gardénia maga ezt a fejlesztést több okból kifolyólag nem tudja és fogja maga megvalósítani. Egyrészt az ingatlan ilyen jellegű fejlesztése sok szakértelmet igényel – és nekünk ebben nincsen tapasztalatunk – másrészt jelentős költségekkel jár – és mi a projektből pénzt kihozni és nem befektetni kívánunk – és harmadrészt a cégünk tevékenysége és jellege sem ebbe az irányba mutat. Ezt mi a projekt kezdetétől fogva, azaz már több évvel ezelőtt, közgyűléseken is részvényeseinkkel megbeszéltük és érzésünk szerint ez a hozzáállásunk az ő véleményükkel is egyezett. Így annak örültünk, hogy a fő részvényesünk 2 évvel ezelőtt létrehozott egy erre a célra szakosított projektcéget, amelybe azóta egy szakmai befektető is beszállt. Ez a cég viszi a projektet, vállalja a tetemes velejáró költségeket és ennek vannak komoly szándékai aziránt, hogy bizonyos feltételek bekövetkezése után ingatlanunkat megszerezze. Ezek a feltételek között szerepel a jogerős építési engedély, valamint egy legalább 50%-os előbérleti lekötés. A mai szemszögből úgy tűnik, hogy ezek a feltételek addig, amíg az a banki opció megnyílna, amelyet esetleg Önök a 2. napirendi pont során jóváhagynának, nemigen tudnak teljesülni. Ezért szükségesnek tűnt a befektetővel arról tárgyalni, hogy nem lehetne-e befektetését az opció lehívásán keresztül előrehozni.

A tárgyalások olyan irányban haladtak – anélkül, hogy még végső eredménye lenne – hogy az opció lehíváshoz két főbb változást kellene alkalmazni: egyrészt az opció megnyílását 2007. április 1-ről január 1-re előrehozni (a végső határidő 2007. június 30-ával változatlan maradna), valamint a környezeti kárral kapcsolatos pontosítást rögzíteni. Az utóbbival kapcsolatosan az Igazgatótanács azt indítványozza a közgyűlésnek, hogy rögzítse 55 MFt-ban azt az összeget, amelyben az ismert környezeti kár rendbetétele fog a befektetőnek kerülni (ami esetlegesen más kárt illeti, azért az eredeti szerződésben az Eladót szavatosság terheli, és ezt nem változtatnánk). Amennyiben egy +/- 5 MFt-os toleranciahatáron belül maradna az eltérés, akkor ennek nem lennének konzekvenciái. Nagyobb eltérésnél, ha magasabb a tényleges költség akkor a rögzített összeghez képesti többletet a Gardéniának vissza kellene fizetni a javaslat szerint a Vevőnek, míg ha alacsonyabb a tényleges költség, akkor a különbözetet a Gardénia a Vevőtől kapná meg. Ez a változás a befektető számára tervezhetőséget biztosít.

Kiegészítésül: a 3. napirendi pontnál ki fog térni arra, hogy az opció hatásaként – egyébként függetlenül a mostani szavazástól – az ingatlant várhatóan a jelenlegihez képest át kell értékelni a könyveinkben. Jelenleg az ingatlant kb. EUR 4,5 Mio értékben tartjuk nyilván, amely az opciós árra csökkenne. Ennek hatása várhatóan már a 2007. februárban közzéteendő 2006-ról szóló gyorsjelentésben fel fog merülni. Amennyiben ennek eredményeként a saját tőkénk az alaptőke 2/3-a alá esne, az ezt követő közgyűlésnek az Igazgatótanács megfelelő javaslatot fog tenni ennek a helyzetnek a rendezésére.

Fasang Márton:

Az elhangzottakból valószínűsíti, hogy le fogják hívni az opciót. Ő áprilisban az akkor feltett kérdésére azt a választ kapta, hogy az opció lehívásnak három feltétele van, és kicsi a valószínűsége, hogy le fogják hívni az opciót.

Peter Zelnik:

Remélem azt mondtam, hogy nagy a valószínűsége, hogy megnyílik az opció, nem pedig azt mondtam, hogy le is fogják hívni. Hiszen az utóbbiról a Gardénia nem tud véleményt alkotni, hanem csak az opciós jogosult. Abban egyetért, hogy közelebb kerültünk ehhez a szituációhoz, hogy az opció megnyíljon.

A Dénia eredményei az általános gazdasági helyzettel szinkronban kedvezőtlenül alakultak, ami egyébként a Gardéniát, mint szállítót is nagyon hátrányosan érintette. Így nem csoda, hogy a Textilhandels élt eladási opciójával és a Dénia 100%-os üzletrészt nekünk visszaadta. Ezzel a megnyílás első feltétele – sajnos – teljesült. Amikor a Déniát eladtuk, jó esélyt láttunk arra is, hogy – ha a Vevő az eladási opciójával él – a szükséges vételárat vagy a normál üzletmenetből vagy az ingatlan fejlettebb állapotából és ennek következményéből egy ingatlan tranzakcióból ki tudjuk gazdálkodni. Mint említettem, az utolsó hónapok a Gardénia számára egyáltalán nem voltak sikeresek, bevételeink folyamatosan csökkentek és annak ellenére, hogy számtalan költséggazdálkodási intézkedéseket hoz a cég folyamatosan, operatív veszteségeket szenved el. Emiatt ez a forrás is kiesett. A harmadik lehetőség – hogy az ingatlan eladás vagy már tető alá hozható, vagy már olyan előrehaladott állapotban van, hogy megfinanszírozható – sem valósult meg. Ráadásul a K&H Bank is biztosítéki opciót kért az ingatlanunk egy részére, ami is jobban megköti a kezünket. Mindezért az, ami még áprilisban egy aránylag valószínűtlen és kedvezőtlen kimenetelnek tűnt, a mai szemszögből kívánatosnak minősíthető.

Fasang Márton:

A 3. napirendhez kapcsolódóan elmondja, hogy számára az opció lehívása kitörési pontot jelent. Elképzelhető, hogy 3 hónap alatt meglesz a beépítési százalékkal kapcsolatos engedély?

Peter Zelnik:

Bízunk benne, de a hivatali eljárás menetére nincsen ráhatásunk.

Mivel több kérdés, észrevétel a napirendi ponttal kapcsolatosan nem hangzik el, Peter Zelnik javasolja, hogy a Közgyűlés döntsön az előterjesztés szerint a Gardénia NyRt és a Gardénia Textilhandels GmbH közötti hatályos opciós szerződés módosításáról.

2/2006.12.13. sz. határozat

A közgyűlés 1.503.407 igen, 0 nem és 0 tartózkodás mellett határoz arról, hogy a Társaság jogosult a Gardénia Textilhandels G.m.b.H-val kötött hatályos opciós szerződésének módosítására úgy, hogy

- az opciós jog 2007. január 1. és 2007. június 30. között gyakorolható;
- az alapszerződésben megnevezett – tényleges és igazolt, a Társaság felelősségi körébe tartozó - környezeti károk elhárításnak költségeinek számszerű elszámolását a szerződésmódosítás tartalmazza.

Az Igazgatótanácsot – a napirendi pontban írtban lényeges körülmények figyelembe vétele mellett – a közgyűlés felhatalmazza az opciós szerződés egyéb feltételeinek megállapítására és a szerződés megkötésére.

2. napirendi pont: A Kereskedelmi és Hitelbank Nyrt-vel kötendő ingatlan biztosítéki opciós szerződés megkötésének jóváhagyása

A Társaság fő banki hitelezője, a Kereskedelmi és Hitelbank Nyrt. (Bank) 2006. július hónapban kezdeményezte, hogy biztosítéki opciós jogot kapjon egy meghatározott, de a Gardenia Textilhandels opciós jogával is terhelt ingatlanra. Ezen banki opciós szerződés megkötését a Gardénia NyRt közgyűlése 2006. szeptember 26-i rendkívüli közgyűlésén 15/2006.09.26. számú határozattal jóváhagyta. A Bank a közgyűlés által jóváhagyott formában a vele kötendő opciós szerződési feltételeket nem fogadta el és változásokat indítványozott.

Peter Zelnik ismerteti a változásokat azzal, hogy a részvényesek előtt ismert a szerződéstervezet. Főbb változások: tőkeösszeg 30.000 EUR; opciós vételár EUR-ban alacsonyabb (991.900,- EUR) és tartalmazza az ÁFA-t (azaz a nettó ár az ÁFÁ-val alacsonyabb); nincsen környezeti kár visszatartás; a banki opció 2007. július 1-én kitételek nélkül nyílik meg; tartalmazza az opciós ár vitatási lehetőséget mindkét fél részéről (a Bank részéről neki kívülálló okok miatt, pl. vis major). Ahogy az előző közgyűlési határozatban rögzítettük az Igazgatótanács az opciós szerződést a hitelszerződések hosszabbításának a feltételeként írja alá, valamint életben marad az akkori határozatnak az a pontja, miszerint a Bank számára további biztosítékok átadása közgyűlési hatáskör.

A fentiek miatt szükségessé vált, hogy a közgyűlés döntsön a Bankkal kötendő opciós szerződés megkötésének jóváhagyásáról.

Mivel kérdés, észrevétel a napirendi ponttal kapcsolatosan nem hangzik el, Peter Zelnik javasolja, hogy a Közgyűlés döntsön az előterjesztés szerint a Gardénia NyRt és a K&H Bank NyRt közötti biztosítéki opciós szerződés megkötéséről.

3/2006.12.13. sz. határozat

A közgyűlés 1.503.407 igen, 0 nem és 0 tartózkodás mellett határoz arról, hogy felhatalmazza az Igazgatótanácsot a Bankkal olyan biztosítéki opciós szerződés kötésére, miszerint a K&H Bank a szerződésben meghatározott Gardénia tulajdonú ingatlanra – 2007. július 1. napját követő időponttól gyakorolható, a szerződés megkötésétől számított max. 5 évig terjedő – opciós vételi jogot kapjon, ha és amennyiben a Társaság valamely meghatározott szerződési kötelezettségének nem tesz eleget.

Az Igazgatótanácsot – a napirendi pontban írtban lényeges körülmények figyelembe vétele mellett – a közgyűlés felhatalmazza az opciós szerződés egyéb feltételeinek megállapítására és a szerződés megkötésére.

3. napirendi pont: Egyebek

Peter Zelnik, a közgyűlés levezető elnöke tájékoztatja a közgyűlést, hogy ezen napirendi pontban határozatot hozni nem lehet, mivel a napirendnek nincs konkrétan meghirdetett témája, illetve ügköre.

Ismerteti, hogy a könyvvizsgálóval történt egyeztetés alapján a 2006-os számadásunkban a jelenlegi ingatlan könyv szerinti érték és a Textilhandels féle opcióban rögzített EUR 2,5 Mio vételár között tőkevesztés fog várhatóan realizálódni. Ez már a 2007. februári gyorsjelentésben fogjuk közzétenni. Ha ezáltal a cég saját tőkéje az alaptőke 2/3-a alá esik – ami könnyen megtörténhet – törvényi kötelességünk, hogy összehívjunk egy közgyűlést, amely ennek a helyzetnek a rendezéséről hivatott dönteni.

Ha erre szükség lenne, akkor ezt a közgyűlést a gyorsjelentés közzététel után elég hamar fogjuk összehívni, de várhatóan a szokásos – április végi – időpontra. Ez azt jelenti, hogy a részvényesek ebben a kérdésben együtt a 2006. évi számadással tudnak dönteni. A rendezés módjáról az Igazgatótanács még nem tárgyalt, időben meg fogja tenni javaslatait.

Peter Zelnik megkérdezi a részvényeseket, hogy kíván-e valaki az elhangzottakkal kapcsolatban szót kérni.

Fasang Márton:

Úgy tűnik mintha a cég lemondott volna a kitörésről, a csődhelyzet és a teljes bezárás felé halad. Mit gondol erről a cégvezetés?

Peter Zelnik:

Nyilván ezügyben csak saját véleményemet tudom tolmácsolni, hiszen erről az Igazgatótanács nem tárgyalt. Szerintem az elmúlt 8 hónap során – ez már a szeptemberi rendkívüli közgyűlésnél is látszott – hogy a cég és ezáltal a részvényeseink helyzete romlott. Amint ezt az előző napirendi előterjesztésben részletesen kifejtettem, a Gardénia kezdetektől fogva, csak korlátozott haszonélvezője lett volna az ingatlanprojektnek, hiszen a projekt haszonélvezői azok lesznek, akik befektetnek a projektbe és ezáltal kockáztatnak. Az utóbbi hónapokban az esélyei csökkentek annak, hogy a részvényesek is kellően profitáljanak a projektből. A cégvezetés mindent megtett a költségek csökkentésére, de sajnos a bevételei is csökkentek. A működésből származó veszteség ugyan csökkent ahhoz az időhöz képest, amikor még termeltünk, de a jelenlegi szint sem elfogadható. Az elmúlt időszakban a cég nem tudta bizonyítani, hogy veszteségmentesen fog működni. Ezért nem tartható fenn az állapot. Jól látja a kérdező, hogy az opció lehívása egy kitörési pont a részvényesek számára is. Nemcsak a részvényesek, hanem a hitelezők érdekeire is figyelni kell. Nincsen csődhelyzet, a cég nem fizetéképtelen és még jelentős saját vagyonnal rendelkezik.

Mivel egyéb kérdés, észrevétel nem hangzik el, Peter Zelnik bejelenti, hogy a hirdetményben szereplő napirendeket a közgyűlés befejezte, az aktív közreműködést megköszöni a jelenlévőknek és a közgyűlést berekeszti és kellemes ünnepeket kíván.

Győr, 2006. december 13.

.....
Peter Zelnik
levezető elnök

.....
Hegedűs Péter
jegyzőkönyv vezető

.....
Goda Ibolya
jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Bakody Katalin
jegyzőkönyv hitelesítő

Ellenjegyezte:

.....
Dr. Frank József
ügyvéd