

# GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2019. negyedik negyedév

2020. február 27.



GRAPHISOFTPARK





## Tisztelt Részvényeseink!

2019-ben az előző évi fejlesztések eredményeként átadott épületek egész éves bevétele, továbbá a növekvő kihasználtság következtében a Társaság tárgyévi pro forma eredménye **4,94 millió euró**, mintegy 140 ezer euróval magasabb az előrejelzetnél.

Ahogy azt a Társaság korábbi közleményeiben részletesen ismertette, tőkeszerkezetének optimalizálása céljából, kihasználva a jelenlegi rendkívül kedvező hitelfelvételi lehetőségeket, 40 millió euró hitelt vett fel, melyből 3 millió euróra a tranzakció végrehajthatósága érdekében a cégcsoporton belüli ingatlanátruházások miatt volt szükség rövid futamidőre. Ez az összeg 2020. március 31-ig visszafizetésre kerül, a további 37 millió euró pedig 10 éves futamidejű, a teljes futamidőre rögzített kamatozású hitel. Ez utóbbi terhére a Társaság 33 millió eurót kíván részvényesei javára történő kifizetésre fordítani strukturált részvény-visszavásárlási program keretében („Tranzakció”). Az Igazgatótanács 2020. március 2-ára összehívta a Társaság közgyűlését a Tranzakcióhoz szükséges felhatalmazások meghozatalára. A Tranzakció tervezett időpontja 2020. április 3., melynek részletes leírása az alábbi linken érhető el:

[https://bet.hu/site/newkib/hu/2020.02./A Graphisoft Park SE rendkivuli tájékoztatása részvények visszavásárlásáról 128353664](https://bet.hu/site/newkib/hu/2020.02./A_Graphisoft_Park_SE_rendkivuli_tajekoztatasa_reszvenyek_visszavasarlasarol_128353664)

Jelen beszámolóban a korábban publikált 2020-ra vonatkozó eredmény előrejelzésünket a hitelfelvétel következtében fellépő adósságszolgálatot is figyelembe véve frissítjük. Eszerint 2020-ra a korábban publikált és az új hitelfelvétellel még nem számoló 5,1 millió euró pro forma eredményvárakozásunk **4,6 millió euróra** módosul, 2021-re pedig **4,8 millió euró** adózott eredményt várunk (részletesebben lásd alább). Mivel a Tranzakció sikeres végrehajtása esetén a forgalomban maradó részvények száma jelentősen csökkenhet, ezért jelen beszámolóban az egy részvényre jutó várható eredmény vonatkozásában nem teszünk előrejelzést. A Társaság jelenlegi várakozása alapján az eddigi gyakorlat szerint számolt pro forma eredmények 90%-ának osztalékként történő kifizetése a Tranzakció sikeres végrehajtása esetén továbbra is tartható.

### Ingatlanállomány és valós nettó eszközérték

A Társaság tulajdonában álló teljes ingatlanállomány valós értékét az ESTON International Zrt., mint független értékbecslő 2019. év végén **265 millió euróra** értékelte.

[ezer EUR]

	2019. június 30.	2019. szeptember 30.	2019. december 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	239.720	240.150	241.310
Fejlesztési telkek	24.320	23.630	23.630
<b>Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke</b>	<b>264.040</b>	<b>263.780</b>	<b>264.940</b>
<b>Valós nettó eszközérték</b>	<b>189.490</b>	<b>190.923</b>	<b>195.295</b>
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	18,8	18,9	19,4

Az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke 1,1 millió euróval nőtt az előző negyedévhez képest, elsősorban a tartósan magas kihasználtsági szintnek (97%) és a tárgyidőszaki lejáró bérleti



szerződések meghosszabbításának köszönhetően. A fejlesztési telkek értéke III. negyedévben mintegy 0,7 millió euróval csökkent a II. negyedévhez képest, elsősorban annak következtében, hogy a volt gázgyári területen a kármentesítés kezdése, illetve annak befejezése a korábban tervezett időponthoz képest tovább csúszik (lásd alább a „Peres eljárás” pontban).

2019. III. negyedévéhez képest a valós ingatlanérték emelkedése, az esedékes hiteltörlesztések és a növekvő készpénzállomány következtében a tárgyidőszaki valós nettó érték **195 millió euró**, több mint 4 millió euróval meghaladva az előző negyedévit.

### Pro forma eredmények és előrejelzés

2019. évi „pro forma” pénzügyi eredményeink a várakozásainknál kedvezőbben alakultak: az egy évvel korábbit 1,8 millió euróval meghaladva 14,25 millió euró bérleti díjbevételt értünk el, míg az EBITDA 1,5 millió euróval nőtt. Az új épületek átadásával ugyanakkor jelentősen, mintegy 1,2 millió euróval magasabb a tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenés. A 2019-ben elért nettó nyereség 4,94 millió euró, mintegy 0,5 millió euróval meghaladva az előző évit.

(millió euró)	2018. tény	2019 tény	2020 várható	2021 terv
<b>Bérleti díj bevétel</b>	<b>12,41</b>	<b>14,25</b>	<b>14,6</b>	<b>14,8</b>
Egyéb árbevétel	0,41	-	-	-
Egyéb bevétel (nettó)	0,55	0,51	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
Működési költség	(1,49)	(1,41)	<b>(1,6)</b>	<b>(1,7)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>11,88</b>	<b>13,35</b>	<b>13,5</b>	<b>13,6</b>
Értékcsökkenés	(5,96)	(7,13)	(7,1)	(7,1)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>5,92</b>	<b>6,22</b>	<b>6,4</b>	<b>6,5</b>
Nettó kamatköltség	(1,42)	(1,26)	(1,8)	(1,7)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>4,50</b>	<b>4,96</b>	<b>4,6</b>	<b>4,8</b>
Nyereségadó	(0,05)	(0,02)	(0,0)	(0,0)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>4,45</b>	<b>4,94</b>	<b>4,6</b>	<b>4,8</b>

A 2020. évi várható pro forma nettó eredmény a korábban közzétett előrejelzésünkhöz képest 500 ezer euróval alacsonyabb az alábbi tényezők hatására:

- az egyéb bevételeket (nettó) 200 ezer euróval magasabban várjuk a korábban vártnál,
- a nettó kamatköltség elsősorban a 2019. IV. negyedév végén felvett új hitel kamatköltségei miatt mintegy 700 ezer euróval lesz magasabb korábbi előrejelzésünknél.

A bérleti díjbevételek 2020-ban várhatóan 350 ezer euróval, 2,5%-kal növekednek a 2019. évi bevételekhez képest, mely egyrészt az automatikus indexálásnak köszönhető, továbbá az év közben megkötött bérleti szerződések 2020-ban egész évben bérleti díjbevételt generálnak. 2021-ben a várhatóan továbbra is tartósan magas kihasználtság mellett további 200 ezer eurós bérleti díjnövekedéssel számolunk. 2020-tól a működési költségek növekedése várható, egyrészt a tervezett Tranzakcióval kapcsolatos egyszeri szakértői díjak felmerülése, másrészt a személyi jellegű és egyéb költségek általános emelkedése miatt, ugyanakkor az értékcsökkenés nagyobb mértékű változásával már nem számolunk. A megnövekedett hitelállomány következtében a 2020-



ban várhatóan 1,8 millió euró kamatköltség merül fel, ami 2021-re a folyamatos törlesztések eredményeképpen 100 ezer euróval csökkenhet.

Fentiek együttes hatásaként az EBITDA várhatóan a 2019 évit 150 ezer euróval, azaz 1,4%-kal meghaladva 2020-ban 13,5 millió euró körül alakulhat, 2021-ben pedig 13,6 millió euró értéket érhet el. A nettó eredmény 2020-ban az előző évitől mintegy 7%-kal elmaradva 4,6 millió eurót, 2021-ben pedig 4,8 millió eurót érhet el.

Az eredmények továbbra is bizonyítják, hogy a 20 évvel ezelőtt megfogalmazott “mikro-szilícium-völgy” koncepció működik: az ingatlanfejlesztésben is érdemes fókuszálni egy jól meghatározott vevőkörre, esetünkben a technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozásokra. Ezen a területen a siker kulcsa a tehetségek vonzása. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park.

Bojár Gábor  
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János  
vezérigazgató



## Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

### Eredmények:

	„Pro forma” eredmények (4)		Beszámoló szerinti eredmények	
	2018. dec. 31.	2019. dec. 31.	2018. dec. 31.	2019. dec. 31.
	napján végződő 12 hónap	napján végződő 12 hónap	napján végződő 12 hónap	napján végződő 12 hónap
<b>Ingtalan bérbeadás árbevétele</b>	<b>12.411</b>	<b>14.249</b>	<b>12.411</b>	<b>14.249</b>
Egyéb árbevétel	408	-	408	-
Működési költség	(1.494)	(1.408)	(1.494)	(1.408)
Egyéb bevétel (nettó)	552	512	552	512
<b>EBITDA</b>	<b>11.877</b>	<b>13.353</b>	<b>11.877</b>	<b>13.353</b>
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	4.858	4.452
Értékcsökkenés és amortizáció (1)	(5.963)	(7.131)	(190)	(196)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>5.914</b>	<b>6.222</b>	<b>16.545</b>	<b>17.609</b>
Nettó kamatköltség	(972)	(1.216)	(972)	(1.216)
Egyéb finanszírozási költség (2)	(258)	-	(258)	-
Egyéb pénzügyi eredmény	(187)	(39)	(187)	(39)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>4.497</b>	<b>4.967</b>	<b>15.128</b>	<b>16.354</b>
Nyereségadó	(45)	(24)	(45)	(24)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>4.452</b>	<b>4.943</b>	<b>15.083</b>	<b>16.330</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (3)</b>	<b>0,44</b>	<b>0,49<sup>1</sup></b>	<b>1,50</b>	<b>1,62</b>

(1) A tervezett Tranzakció végrehajtása érdekében a cégcsoport egyes leányvállalatai között ingatlan átruházások valósultak meg valós piaci értéken, melyhez szükséges volt 3 millió euró rövid lejáratú hitel. Az ingatlanátruházások miatt a HAS szerinti egyedi beszámolóknban jelentős mértékű értékcsökkenési leírás növekedés jelenik meg. A korábbi évek eredményeivel történő korrekt összehasonlíthatóság érdekében azonban pro forma konszolidált eredménykimutatásunkban továbbra is a korábbi gyakorlat szerint az eredeti bekerülési érték alapján számoljuk az épületek értékcsökkenését. Mindez természetesen nem érinti a SZIT előírásait követő Beszámoló számain, ahol értékcsökkenés helyett az épületek valós értékével számolunk.

(2) 2018-ban egyszeri 258 ezer euró költséget jelentett az Aareal Bank AG által nyújtott hitel előtörlesztési költsége.

(3) Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részvényeket, valamint a dolgozói részvényeket (lásd Kiegészítő melléklet 1.3 pontja).

(4) A „pro forma” eredmény a bekerülési érték modell szerinti eredményt mutatja be.

<sup>1</sup> A 2019. évi adózott eredmény alapján számítható egy részvényre jutó osztalék a tervezett tranzakció sikeres végrehajtását követően a kisebb fogalomban maradó részvénytársaság miatt várhatóan magasabb lesz.



IFRS, konszolidált, ezer EUR

**Eszközérték:**

	2018. december 31.	2019. december 31.
<b>Ingatlanok valós értéke</b>	<b>234.630</b>	<b>241.310</b>
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>227.866</i>	<i>235.091</i>
<b>Fejlesztési telkek valós értéke</b>	<b>29.880</b>	<b>23.630</b>
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>11.767</i>	<i>12.044</i>
<b>Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke</b>	<b>264.510</b>	<b>264.940</b>
<b>Becsült valós nettó eszközérték</b>	<b>190.796</b>	<b>195.295</b>
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
<b>Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2)</b>	<b>18,9</b>	<b>19,4</b>

(1) A befektetési célú ingatlanokat és a fejlesztés alatt álló ingatlanokat a könyveiben is valós értéken mutatja be a Társaság, míg a beépítetlen telkek és a saját használatú ingatlanok a könyvekben bekerülési értéken szerepelnek. A beépítetlen telkek a „Befektetési célú ingatlanok”, míg a saját használatú ingatlanok a „(Saját használatú) ingatlanok, gépek, berendezések” között szerepelnek. Ennek megfelelően az értékcsökkenési leírás elszámolása helyett a befektetési célú ingatlanok tárgyidőszaki valós érték változását mutatja be a Beszámoló szerinti eredménykimutatás.

(2) Az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket (lásd Kiegészítő melléklet 1.3 pontja).

A könyv szerinti nettó eszközérték és a valós nettó eszközérték (saját tőke) bemutatását a Kiegészítő melléklet 21. megjegyzése tartalmazza.



## Vezetőségi jelentés

Az üzleti jelentésben a Graphisoft Park csoport üzleti céljainak megvalósulását az alábbi nézőpontokból mutatjuk be:

- 2019. évi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztési és korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2020. és 2021. évi eredmény előrejelzés.

### 2019. évi „pro forma” eredmények

A 2019. évi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2018-as bázishoz viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2019: 14.249 ezer euró; 2018: 12.411 ezer euró) 1.838 ezer euróval, 15%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a 2018-ban a déli területen átadott új épületegyüttesből származó bérleti díjaknak köszönhetően.
- Az **egyéb árbevétel** (2019: 0 ezer euró; 2018: 408 ezer euró) a 2018-ban realizált egyszeri mérnöki szolgáltatás árbevételét tartalmazza.
- A **működési költség** (2019: 1.408 ezer euró; 2018: 1.494 ezer euró) 86 ezer euróval, azaz 6%-kal csökkent az előző évhez képest. Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az átadott új fejlesztések arányában nőttek, ugyanakkor a személyi jellegű költségek az előző évben egyszeri kifizetések miatt voltak magasabbak.
- Az **egyéb bevétel** (2019: 512 ezer euró; 2018: 552 ezer euró) nettó egyenlege 40 ezer euróval alacsonyabb az előző évi bázisnál. Ez elsősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2019: 7.131 ezer euró; 2018: 5.963 ezer euró) 1.168 ezer euróval, 20%-kal nőtt az előző évhez képest a 2018 évben átadott új épületegyüttes és a központi területen végzett felújítások hatására.
- Az **EBITDA** (2019: 13.353 ezer euró; 2018: 11.877 ezer euró) 1.476 ezer euróval, 12%-kal nőtt, míg az **üzemi eredmény** (2019: 6.222 ezer euró; 2018: 5.914 ezer euró) 308 ezer euróval, 5%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2019: 1.216 ezer euró; 2018: 1.230 ezer euró) összességében megegyezik az előző évivel: a magasabb hitelállományhoz kapcsolódóan a kamatráfordítás 244 ezer euróval nőtt, ugyanakkor a tárgyidőszakban nem jelentkezett a bázis időszakban felmerült egyszeri 258 ezer euró előtörlesztési díjhoz hasonló költség, továbbá a tárgyidőszakban még nem merült fel a tárgyidőszak végén folyósított új hitel kamatköltsége sem.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2019: 39 ezer euró veszteség; 2018: 187 ezer euró veszteség) 148 ezer euróval nőtt az előző évhez képest.
- A **nyereségadó** (2019: 24 ezer euró; 2018: 45 ezer euró) mértéke minimális, mivel a Csoport 2018. január 1-től – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség alól.
- A **nettó nyereség** (2019: 4.943 ezer euró; 2018: 4.452 ezer euró) 491 ezer euróval magasabb 2018-hoz képest a fenti tényezők együttes hatására.



### 2019. évi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2019-ben 11.387 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6.935 ezer euróval, míg a valós érték változásuk 4.452 ezer euróval növelte az eredményt. A valós érték növekedést a déli területen megvalósult új fejlesztések átadása, a tartósan magas kihasználtsági szint és új bérleti szerződések megkötése eredményezte.

2018 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 10.631 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 5.773 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 4.858 ezer euróval szintén növelte az eredményt. Az összehasonlító időszakban a valós érték növekedést a folyamatban lévő beruházások előrehaladása és szakaszos átadása, valamint az SAP új épületszárny és a Startup épület bérbeadása okozta.

A valós értékben bekövetkezett változások részletezését a Kiegészítő Melléklet 8. (Befektetési célú ingatlanok) pontja tartalmazza.

### Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban rendelkezésre álló összes bérbeadható terület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

Időszak:	2018 Q4	2019 Q1	2019 Q2	2019Q3	2019Q4
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	95%	96%	97%	97%	97%
Összes bérbeadható terület (m <sup>2</sup> ):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

2018-ban a több lépcsőben átadott South Park épületegyüttessel a korábbi 68.000 m<sup>2</sup>-ről 82.000 m<sup>2</sup>-re nőtt a bérbeadható terület nagysága, melynek kihasználtsága a meglévő bérlők növekedési igényének és az újonnan kötött bérleti szerződések eredményeképpen 2019 végére ismét tartósan 97%-ra emelkedett.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk a Parkban hosszú idő óta bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP (2005 óta), a Microsoft (1998 óta), a Servier (2007 óta), és természetesen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő szoftervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, átlagosan 1-3 évvel meghosszabbítva lejáró szerződésüket, a budapesti piacon prémiumnak számító bérleti díjak mellett is. A Park összes jelenlegi bérlőjének az első bérleti jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje **12,7 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **4,8 év**.

### Fejlesztési és korszerűsítési tervek

A központi és a déli fejlesztések befejezése után 2018. szeptembertől a Graphisoft Parkban összesen **82.000 m<sup>2</sup> teljes bérbeadható terület**, valamint hozzávetőlegesen **2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs** áll a bérlők rendelkezésére.





A déli fejlesztési terület fennmaradó részén további mintegy 20.000 m<sup>2</sup>, míg az északi fejlesztési terület (kármentesítés után) és a műemléki terület további mintegy 42.000 m<sup>2</sup> bérbeadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. A kármentesítést nem igénylő déli fejlesztési területen 2019 második félévében mintegy 4 ezer m<sup>2</sup> területen megkezdtük a régészeti és területrendezési munkálatokat, és egy lehetséges későbbi projekt indításának az előkészületeit. Az előkészítő munkálatokat 2020-ban tovább folytatjuk. Az északi területen az NKM Földgázszolgáltató Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „A terület főbb kockázati tényezői”, valamint a „Peres eljárás” pontokban).

2017-ben megkezdtük a 20 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. Az 2017 - 18-ban közel 13.000 m<sup>2</sup> irodaterület átalakításához kapcsolódóan felmerült költség mintegy 4 millió euró volt, melyhez a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére további 6 millió euró értékű beruházást végeztek el az épületeken. 2019-ben több kisebb iroda- illetve szolgáltató épület felújítását végeztük el összesen mintegy 5.500 m<sup>2</sup>-en, összesen 826 ezer euró értékben, 2020-tól pedig további évi 1 millió euró értékű technológiai korszerűsítést tervezünk a központi terület egyes épületein.

A Graphisoft Park hazai "szilícium-völgy" koncepciójának fontos jellemzője a technológiai-informatikai fókusszal rendelkező világcégek, a startup vállalkozások és a magas színvonalat képviselő felsőoktatási intézmények ("tudásgyárak") szinergiája. Az oktatási fókusz erősödésének újabb jele, hogy az AIT és az IBS után idén a Real School is a Graphisoft Parkot választotta budapesti helyszínéül. A Real School angol nyelvű alapfokú oktatást kínál nemzetközi tanulóknak, amelynek központjában a környezettudatos fenntarthatóság áll. A technológiai cégek, startup vállalkozások és az oktatási intézmények között már eddig is szoros, együttműködő partneri kapcsolat jött létre és a Graphisoft Park e három fontos pillére kölcsönösen támogatja, erősíti és stimulálja egymást. Mindhárom szektor számára egyre inkább vonzerőt és erőforrást jelent a fizikai közellét és tartalmi együttműködés. A Park vezetése tudatosan támogatja mindhárom pillér jelenlétét és az együttműködésben rejlő potenciál optimális kihasználását. Továbbra is nyitottak vagyunk tudásközpontok és tudásgyárak, magas színvonalat képviselő, a Park koncepciójába illő oktatási intézmények befogadására.

A Graphisoft Park vezetése a kutatást, az alkotást és az oktatást az inspiráló környezet továbbfejlesztésével támogatja. Célkitűzésünk a Parkban dolgozó, alkotó emberek komfortérzetének, ezáltal teljesítményének a növelése, a közösségteremtés eszközeinek fejlesztése, események, programok szervezése, az alkotómunka feltételeinek további javítása, az itt dolgozók életének megkönnyítése. Növelni szeretnénk a különféle szabadidős, sportolási és rekreációs tevékenységek lehetőségeit. Azért tesszük ezeket a lépéseket, mert az elégedett munkavállalók garantálják bérlőink versenyképességét a piacon. A Park vezetése elkötelezett aziránt, hogy az itt dolgozók a Parkot ne egyszerűen munkahelynek, hanem komfortos, kellemes második otthonuknak érezzék.



## Finanszírozás

A központi területen 2017-ben átadásra került fejlesztések finanszírozására 2015. decemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt-vel. A hitelszerződés alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram keretében 4 milliárd forint (12,2 millió euró) és további 3 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára. A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. júniusban cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig, ezzel a teljes forint alapú tőke- és fix kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük.

A déli területen megvalósított fejlesztés finanszírozására 2016. novemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel. A hitelszerződés alapján az UniCredit Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében 24 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára, ugyancsak a teljes futamidőre rögzített kamatlábbal.

2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel új, 10 éves futamidejű euró alapú, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk elsősorban az Aareal Bank AG hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának finanszírozására. A hitelszerződés kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, melynek eredményeként a kamatláb a teljes futamidőre rögzített.

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából, kihasználva a jelenlegi rendkívül kedvező hitelfelvételi lehetőségeket, 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel, mely 2019. december 30-án folyósításra került. A hitel teljes keretösszegéből 3 millió euró 2020. március 31-én esedékes, míg a Társaság a fennmaradó részből mintegy 33 millió eurót saját részvény vásárlási program keretében tervez kifizetni. A kamatláb fixálása érdekében a hitel kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel.

A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás 112,9 millió euró, tehát az ingatlanok valós értékének mintegy 43%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a Társaság teljes hitelállománya a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású, amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti.

## 2020. és 2021. évi előrejelzés

A 2020. évi várható pro forma eredmény a bevételek további növekedése mellett az új hitelhez kapcsolódóan felmerülő kamatköltség eredményeképpen mintegy 300 ezer euróval elmarad a 2019 évihez képest. 2021-ben 2020-hoz képest a várható pro forma eredmény kismértékű növekedésével számolunk.

(millió euró)	2018. tény	2019. tény	2020. várható	2021. terv
<b>Bérleti díj bevétel</b>	<b>12,41</b>	<b>14,25</b>	<b>14,6</b>	<b>14,8</b>
Egyéb árbevétel	0,41	-	-	-
Egyéb bevétel (nettó)	0,55	0,51	0,5	0,5
Működési költség	(1,49)	(1,41)	(1,6)	(1,7)
<b>EBITDA</b>	<b>11,88</b>	<b>13,35</b>	<b>13,5</b>	<b>13,6</b>
Értékcsökkenés	(5,96)	(7,13)	(7,1)	(7,1)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>5,92</b>	<b>6,22</b>	<b>6,4</b>	<b>6,5</b>
Nettó kamatköltség	(1,42)	(1,26)	(1,8)	(1,7)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>4,50</b>	<b>4,96</b>	<b>4,6</b>	<b>4,8</b>
Nyereségadó	(0,05)	(0,02)	(0,0)	(0,0)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>4,45</b>	<b>4,94</b>	<b>4,6</b>	<b>4,8</b>



- A **bérleti díjbevételek** 2020-ban várhatóan 350 ezer euróval, 2,5%-kal növekednek a 2019. évi bevételekhez képest, mely egyrészt az automatikus indexálásnak köszönhető, továbbá az év közben megkötött bérleti szerződések 2020-ban egész évben bérleti díjbevételt generálnak. 2021-ben a tartósan magas kihasználtság eredményeképpen további 200 ezer eurós bérleti díjnövekedéssel számolunk.
- Az **egyéb árbevételek** soron 2018-ban egy jelentősebb mérnöki szolgáltatás ellenértékét (408 ezer euró) realizáltuk. Ennek ismétlődésével a következő években nem számolunk.
- Az **egyéb bevétel (nettó)** jelentős változásával nem számolunk, ez elősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- 2020-tól a **működési költségek** növekedésére számítunk, egyrészt az egyszeri szakértői díjak felmerülése, másrészt a személyi jellegű és egyéb költségek általános emelkedése miatt.
- Fentiek együttes hatásaként 2020-ban az **EBITDA** várhatóan a 2019 évit 150 ezer euróval, azaz 1,4%-kal meghaladva 13,5 millió euró, 2021-ben pedig 13,6 millió euró értéket ér el.
- Az elmúlt években megvalósított új fejlesztések és a felújítások következtében 2019-től a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** jelentősen megnőtt. 2020-ban és 2021-ben nagyobb mértékű változással nem számolunk, az értékcsökkenés várható mértéke évi 7,1 millió euró.
- 2019-ben a meglévő hitelállomány **nettó kamatköltsége** 1,26 millió euró volt, 2020-ban és 2021-ben azonban a megnövekedett hitelállomány miatt magasabb kamatköltséggel kell számolni. 2020-ban várhatóan 1,8 millió euró kamatköltség merül fel, ami 2021-re a folyamatos törlesztések eredményeképpen 1,7 millió euróra csökkenhet.
- Mindezek eredményeként a 2020. évi várható **nettó eredmény** az előző évitől mintegy 7%-kal elmaradva 4,6 millió euró, míg 2021-ben pedig 4,8 millió eurót érhet el.

#### *A területek főbb kockázati tényezői*

- A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület jelenleg szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Földgázszolgáltató Zrt.) kötelezettsége. Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal határozata szerint a volt gázgyári területen a kármentesítés kezdése, illetve annak befejezése a korábban tervezett időponthoz képest tovább csúszik (Lásd alább „Peres eljárás” pontban).
- A Duna-parti fekvésből eredő esetleges árvízveszély, amellyel a növekvő vízszintingadozások miatt annak ellenére számolni kell, hogy az egykori Gázgyárhoz épült eredeti védmű az eddigi, 2013-ban mért, legmagasabb vízszint esetén is biztonságos védelmet nyújtott.

#### *Peres eljárás*

Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal által részünkre 2018. október 3-án megküldött határozatban az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidő meghosszabbításáról tájékoztattak minket. A határozat ellen közigazgatási pert indítottunk. Az első tárgyalást 2019. április 16-án, a másodikat 2019. június 18-án, a harmadikat 2019. szeptember 19-én tartotta a bíróság, melyeken döntés nem született. Ezen eljárás utolsó tárgyalására és az eljárás berekesztésére 2019. november 12. napján, míg az ítélethirdetésre 2019. december 12. napján került sor, melyben a bíróság hatályon kívül helyezte a Pest Megyei Kormányhivatal által az északi terület kármentesítésére előírt határidő meghosszabbításáról hozott határozatot és új eljárásra utasította a Kormányhivatalt.



2020. januárban a Pest Megyei Kormányhivatal rendkívüli perorvoslati eljárás keretében ún. felülvizsgálati kérelmet nyújtott be jogszabálysértésre hivatkozva a 2019. december 12-én meghozott jogerős közigazgatási bírósági ítélet ellen, melyet 2020. februárban indoklás nélkül visszavont. Ennek megfelelően a 2019. december 12-én meghozott jogerős közigazgatási bírósági ítélet elleni rendkívüli perorvoslati eljárás megszűnt, a jogerős közigazgatási bírósági ítélet hatályos maradt, így tehát a Pest Megyei Kormányhivatal az NKM Földgázszolgáltató Zrt. határidő hosszabbítási kérelmének elbírálása tárgyában új eljárás lefolytatására köteles.

\*\*\*

Előrejelzéseinket a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy másik oldalról csak akkor számolunk azzal, hogy meglévő bérlőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérlő a jelentéskészítés időpontjáig jelezte.

A Graphisoft Park magas szintű szolgáltatásainak megfelelően kialakított prémium árazásunkat a továbbiakban is fenn kívánjuk tartani és az utóbbi időben bekövetkezett jelentős építőipari költségnövekedést kísérő irodabérleti díjnövekedést új szerződéseinkben és a lejáró szerződéseink megújításánál érvényesíteni kívánjuk annak érdekében, hogy szolgáltatásaink színvonala hosszú távon is biztosítható maradjon.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2021. végéig 340 EUR/HUF árfolyammal, 1,5% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

**Jövőre vonatkozó megállapítások** - Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezetteken 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 mellékelt negyedéves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2020. február 27.

Bojár Gábor  
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János  
vezérigazgató



# GRAPHISOFT PARK SE

## NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2019. december 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2020. február 27.

Kocsány János  
vezérigazgató

Bodócsy Ágnes  
gazdasági igazgató

**TARTALOM:**

	<b>Oldal(ak)</b>
<b>Konszolidált mérleg</b>	<b>3</b>
<b>Konszolidált eredménykimutatás</b>	<b>4</b>
<b>Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás</b>	<b>5</b>
<b>Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól</b>	<b>6</b>
<b>Konszolidált cash flow kimutatás</b>	<b>7</b>
<b>Kiegészítő melléklet a negyedéves beszámolóhoz</b>	<b>8-25</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT MÉRLEG**

2019. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2018. december 31.	2019. december 31.
Pénzeszközök	3	5.874	46.492
Vevők	4	1.450	1.292
Adókövetelés	5	217	237
Egyéb forgóeszközök	6	2.504	2.295
<b>Forgóeszközök</b>		<b>10.045</b>	<b>50.316</b>
Befektetési célú ingatlanok	8	239.633	247.135
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	2.074	1.715
Immateriális javak		5	59
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>241.712</b>	<b>248.909</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>251.757</b>	<b>299.225</b>
Rövid lejáratú hitelek	11	3.561	7.522
Szállítók	9	1.250	678
Adókötelezettség	5	136	309
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10	5.124	4.973
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>10.071</b>	<b>13.482</b>
Hosszú lejáratú hitelek	11	69.111	101.105
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	12	5.030	5.968
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>74.141</b>	<b>107.073</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN</b>		<b>84.212</b>	<b>120.555</b>
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		170.999	183.391
Saját részvények	20	(974)	(974)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	11	(308)	(1.708)
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete		531	681
Halmozott átváltási különbözet		(2.953)	(2.970)
<b>Saját tőke</b>		<b>167.545</b>	<b>178.670</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>		<b>251.757</b>	<b>299.225</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS**

2019. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele		3.294	3.613	12.411	14.249
Egyéb árbevétel		8	-	408	-
<b>Árbevétel</b>	<b>13</b>	<b>3.302</b>	<b>3.613</b>	<b>12.819</b>	<b>14.249</b>
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	14	(16)	(14)	(69)	(92)
Személyi jellegű költség	14	(378)	(200)	(888)	(806)
Egyéb működési költség	14	(111)	(155)	(537)	(510)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 14	(25)	(55)	(190)	(196)
<b>Működési költség</b>		<b>(530)</b>	<b>(424)</b>	<b>(1.684)</b>	<b>(1.604)</b>
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	8	1.125	821	4.858	4.452
Egyéb bevétel	15	171	186	552	512
<b>ÜZEMI EREDMÉNY</b>		<b>4.068</b>	<b>4.196</b>	<b>16.545</b>	<b>17.609</b>
Kamatköltség	16	(312)	(300)	(972)	(1.216)
Egyéb finanszírozási költség	16	-	-	(258)	-
Árfolyamkülönbözet	17	(193)	53	(187)	(39)
<b>Pénzügyi eredmény</b>		<b>(505)</b>	<b>(247)</b>	<b>(1.417)</b>	<b>(1.255)</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>		<b>3.563</b>	<b>3.949</b>	<b>15.128</b>	<b>16.354</b>
Nyereségadó	18	(8)	(13)	(45)	(24)
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>		<b>3.555</b>	<b>3.936</b>	<b>15.083</b>	<b>16.330</b>
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		3.555	3.936	15.083	16.330
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	19	0,35	0,39	1,50	1,62
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	19	0,35	0,39	1,50	1,62



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS**

2019. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap
<b>Adózott eredmény</b>		<b>3.555</b>	<b>3.936</b>	<b>15.083</b>	<b>16.330</b>
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(278)	660	(973)	(1.400)
Tárgyi eszközök értékelési tartaléka**		-	-	-	150
Átváltási különbözet**		9	(1)	(19)	(17)
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>(269)</b>	<b>659</b>	<b>(992)</b>	<b>(1.267)</b>
<b>ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>		<b>3.286</b>	<b>4.595</b>	<b>14.091</b>	<b>15.063</b>
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		3.286	4.595	14.091	15.063

\* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

\*\* Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL**  
2019. DECEMBER 31.  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	<b>Jegyzett tőke</b>	<b>Eredmény- tartalék</b>	<b>*Saját részvények</b>	<b>**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka</b>	<b>***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete</b>	<b>Halmozott átváltási különbözet</b>	<b>Saját tőke</b>
<b>2017. december 31.</b>	<b>250</b>	<b>158.909</b>	<b>(974)</b>	<b>665</b>	<b>531</b>	<b>(2.934)</b>	<b>156.447</b>
Adózott eredmény	-	15.465	-	(382)	-	-	15.083
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(19)	(19)
Értékelési tartalék	-	(382)	-	(591)	-	-	(973)
Osztalék	-	(2.993)	-	-	-	-	(2.993)
<b>2018. december 31.</b>	<b>250</b>	<b>170.999</b>	<b>(974)</b>	<b>(308)</b>	<b>531</b>	<b>(2.953)</b>	<b>167.545</b>
Adózott eredmény	-	16.343	-	(13)	-	-	16.330
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Értékelési tartalék	-	(13)	-	(1.387)	-	-	(1.400)
Tárgyi eszköz átértékelési különbözete	-	-	-	-	150	-	150
Osztalék	-	(3.938)	-	-	-	-	(3.938)
<b>2019. december 31.</b>	<b>250</b>	<b>183.391</b>	<b>(974)</b>	<b>(1.708)</b>	<b>681</b>	<b>(2.970)</b>	<b>178.670</b>

\* A saját részvények adatait a 20. megjegyzés tartalmazza.

\*\* A cash flow fedezeti ügylettel kapcsolatos részleteket a 11. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

\*\*\* A saját használatú ingatlanok egy részének bérbeadásához, azaz befektetési célú ingatlanokká minősítéséhez kapcsolódó átértékelési különbözet.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS**

2019. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap
<b>ÜZLETI TEVÉKENYSÉG</b>				
Adózás előtti eredmény	3.563	3.949	15.128	16.354
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(1.125)	(821)	(4.858)	(4.452)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	25	55	190	196
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete	-	-	-	(150)
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége) / vesztesége	(1)	1	-	2
Kamatköltség	312	300	972	1.216
Hiteltörési költség	-	-	258	-
Nem realizált árfolyamveszteség / (nyereség)	71	(52)	(520)	(82)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése	97	206	7.130	350
Kötelezettségek (csökkenése) / növekedése	(1.119)	(31)	(1.206)	105
Fizetett nyereségadó	(63)	-	(91)	(27)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>1.760</b>	<b>3.607</b>	<b>17.003</b>	<b>13.512</b>
<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG</b>				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(2.347)	(763)	(21.555)	(3.116)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	-	-	(436)	(263)
Tárgyi eszközök értékesítése	24	2	58	4
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(2.323)</b>	<b>(761)</b>	<b>(21.933)</b>	<b>(3.375)</b>
<b>PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG</b>				
Hitelfelvétel	-	40.000	46.089	40.000
Hiteltörlesztés	(356)	(1.088)	(35.268)	(4.345)
Fizetett kamat	(313)	(298)	(998)	(1.227)
Hitel törés díja	-	-	(258)	-
Fizetett osztalék	-	-	(2.993)	(3.938)
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(669)</b>	<b>38.614</b>	<b>6.572</b>	<b>30.490</b>
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése	(1.366)	41.392	1.642	40.627
Pénzeszközök az időszak elején	7.226	5.070	4.239	5.874
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (vesztesége)	14	30	(7)	(9)
<b>Pénzeszközök az időszak végén</b>	<b>5.874</b>	<b>46.492</b>	<b>5.874</b>	<b>46.492</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

## **1. Általános információ**

### **1.1. Üzleti tevékenység**

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, jelenleg öt 100%-ban tulajdonolt leányvállalata van.

Az ingatlanfejlesztési feladatokat az egyes ingatlanok tulajdonosai, nevezetesen a Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. végzik. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Services Kft. látja el. 2017. december 14-én a Graphisoft Park SE megalapította a Graphisoft Park Engineering & Management Kft-t, mely a Cégcsoport ingatlanfejlesztéseihez és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeit végzi 2018. január 1. napjától.

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszama CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 24 fő volt 2019. december 31-én.

### **1.2. Ingatlanok**

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 20 évben összesen 82.000 m<sup>2</sup> bérbeadható területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. 2018-ban a déli területen 4 blokkból álló, összesen 14.000 m<sup>2</sup> bérbeadható területű épületegyüttes került átadásra. A terület további részein mintegy 62.000 m<sup>2</sup> bérbeadható terület fejleszthető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

<b>Terület</b>	<b>Ingatlan</b>
Központi terület	Modern irodapark 8,5 hektár területen, amely magába foglal összesen 59.000 m <sup>2</sup> bérbeadható területtel rendelkező iroda-, labor- és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet.
Műemléki terület	2,4 hektár terület 13.500 m <sup>2</sup> bérbeadható alapterületű műemléki épülettel, melyből 6.000 m <sup>2</sup> felújítása és bérbeadása megtörtént, tehát itt további 7.500 m <sup>2</sup> fejleszthető.
Déli és északi fejlesztési területek	Összesen 6,8 hektár fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m <sup>2</sup> alapterületű diákszálló felépült, és további 14.000 m <sup>2</sup> bérbeadható területtel rendelkező épületegyüttes 2018-ban több lépcsőben átadásra került, valamint további 54.500 m <sup>2</sup> bérbeadható terület, hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel fejleszthető.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**1.3. Részvényinformációk**

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő, tőzsdére bevezetett, forgalomképes „A” sorozatú törzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll.

A Társaság törzsrészvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsdén, jelenleg Prémium kategóriában. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Részvényes	2018. december 31.			2019. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
<b>TÖRZSRÉSZVÉNYEK:</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>	<b>88,97</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>	<b>88,97</b>
<b>Igazgatótanács és vezetők</b>	<b>2.715.082</b>	<b>25,54</b>	<b>23,96</b>	<b>1.789.082</b>	<b>16,83</b>	<b>15,79</b>
Bojár Gábor - IT elnök	2.485.125	23,37	21,93	1.685.125	15,85	14,87
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Szigeti András - IT tag <sup>2</sup>	126.000	1,19	1,11	-	-	-
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,80	90.457	0,85	0,80
<b>5% feletti részvényesek</b>	<b>3.298.195</b>	<b>31,02</b>	<b>29,10</b>	<b>3.583.610</b>	<b>33,71</b>	<b>31,62</b>
HOLD Alapkezelő Zrt.	1.504.628	14,15	13,28	972.701	9,15	8,58
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.093.567	10,29	9,65	1.110.909	10,45	9,80
B.N.B.A. Holding Zrt. <sup>3</sup>	700.000	6,58	6,18	1.500.000	14,11	13,24
<b>Egyéb részvényesek</b>	<b>4.069.321</b>	<b>38,28</b>	<b>35,91</b>	<b>4.709.906</b>	<b>44,30</b>	<b>41,56</b>
<b>Saját részvények*</b>	<b>549.076</b>	<b>5,16</b>	<b>-</b>	<b>549.076</b>	<b>5,16</b>	<b>-</b>
<b>DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:</b>	<b>1.876.167</b>	<b>-</b>	<b>11,03</b>	<b>1.876.167</b>	<b>-</b>	<b>11,03</b>
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	-	11,03	1.250.778	-	11,03
Dolgozói saját részvények*	625.389	-	-	625.389	-	-
<b>RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:</b>	<b>12.507.841</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>12.507.841</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

\* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 20. megjegyzés tartalmazza.

\*\* A „B” sorozatú dolgozói részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a törzsrészvényhez 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.

<sup>2</sup> Szigeti András 126.000 db részvényt bizalmi vagyonkezelésbe adott SZJT Holding Zrt részére.

<sup>3</sup> Bojár Gábor 800.000 db részvényt bizalmi vagyonkezelésbe adott a B.N.B.A. Holding Zrt. részére.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

#### 1.4. Irányítás

A Graphisoft Park SE irányító testülete, az Igazgatótanács (egyszintű irányítási rendszer) összetétele a következő:

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.
Szígeti András	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2022. május 31.

Az Audit Bizottság az Igazgatótanács három független tagjából áll: Dr. Kálmán János (elnök), Dr. Martin Hajdu György és Hornung Péter. A Graphisoft Park SE vezérigazgatója Kocsány János.

## 2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2018. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében) az alábbi különbségekkel:

#### A tevékenység szezonalitása

A Társaság üzleti tevékenysége alapvetően nem szezonális, a bevételek és a költségek jellemzően egyenletesen jelentkeznek a pénzügyi év során. Bizonyos egyszerű tételek befolyásolhatják az időszaki eredményeket negyedévről negyedévre.

#### Deviza-átszámítási árfolyamok

A deviza-átszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap
EUR/HUF nyitó:	323,78	334,65	310,14	321,51
EUR/HUF záró:	321,51	330,52	321,51	330,52
EUR/HUF átlag:	323,10	332,16	318,87	325,35

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**3. Pénzeszközök**

	2018. december 31.	2019. december 31.
Pénztár	2	3
Bankbetétek	5.872	46.489
<b>Pénzeszközök</b>	<b>5.874</b>	<b>46.492</b>

**4. Vevők**

	2018. december 31.	2019. december 31.
Vevők	1.450	1.292
Vevők értékvesztése	-	-
<b>Vevők</b>	<b>1.450</b>	<b>1.292</b>

A vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap szerződés szerint.

**5. Adókövetelés és adókötelezettség**

	2018. december 31.	2019. december 31.
Adókövetelés	217	237
Adókötelezettség	(136)	(309)
<b>Nettó adókövetelés / (kötelezettség)</b>	<b>81</b>	<b>(72)</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**6. Egyéb forgóeszközök**

	2018. december 31.	2019. december 31.
Elhatárolt bevételek	123	139
Elhatárolt költségek	133	88
Banki biztosítéki számlák	2.109	1.978
Fedezetkezelői számlák	83	16
Egyéb követelések	56	74
<b>Egyéb forgóeszközök</b>	<b>2.504</b>	<b>2.295</b>

**7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések**

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
<b>Nettó érték:</b>			
<b>2017. december 31.</b>	1.586	312	1.898
<b>Bruttó érték:</b>			
2017. december 31.	1.635	755	2.390
Növekedés	131	305	436
Értékesítés	-	(66)	(66)
Átváltási különbözet	-	(17)	(17)
<b>2018. december 31.</b>	<b>1.766</b>	<b>977</b>	<b>2.743</b>
<b>Értékcsökkenés:</b>			
2017. december 31.	49	443	492
Növekedés	91	99	190
Értékesítés	-	(8)	(8)
Átváltási különbözet	-	(5)	(5)
<b>2018. december 31.</b>	<b>140</b>	<b>529</b>	<b>669</b>
<b>Nettó érték:</b>			
<b>2018. december 31.</b>	<b>1.626</b>	<b>448</b>	<b>2.074</b>



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**Bruttó érték:**

2018. december 31.	1.766	977	<b>2.743</b>
Növekedés	1	220	<b>221</b>
Értékesítés	-	(55)	<b>(55)</b>
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(397)	-	<b>(397)</b>
Átváltási különbözet	-	(19)	<b>(19)</b>
<b>2019. december 31.</b>	<b>1.370</b>	<b>1.123</b>	<b>2.493</b>

**Értékcsökkenés:**

2018. december 31.	140	530	<b>670</b>
Növekedés	82	114	<b>196</b>
Értékesítés	-	(50)	<b>(50)</b>
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(32)	-	<b>(32)</b>
Átváltási különbözet	-	(6)	<b>(6)</b>
<b>2019. december 31.</b>	<b>190</b>	<b>588</b>	<b>778</b>

**Nettó érték:**

<b>2019. december 31.</b>	<b>1.180</b>	<b>535</b>	<b>1.715</b>
---------------------------	--------------	------------	--------------

**8. Befektetési célú ingatlanok**

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
<b>Könyv szerinti érték:</b>				
<b>2017. december 31.</b>	<b>11.767</b>	<b>23.900</b>	<b>180.571</b>	<b>216.238</b>
Növekedés	-	12.779	5.758	<b>18.537</b>
Átsorolás	-	(39.260)	39.260	-
Valós érték változás	-	2.581	2.277	<b>4.858</b>
<b>2018. december 31.</b>	<b>11.767</b>	<b>-</b>	<b>227.866</b>	<b>239.633</b>
Növekedés	277	-	2.257	<b>2.534</b>
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közül	-	-	516	<b>516</b>
Valós érték változás	-	-	4.452	<b>4.452</b>
<b>2019. december 31.</b>	<b>12.044</b>	<b>-</b>	<b>235.091</b>	<b>247.135</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A beruházások 2019. évi 2.534 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (826 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (1.040 ezer euró)
- a déli területen elkezdett régészeti és területrendezési munkálatok értéke (260 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (408 ezer euró).

A független értékbecslést az összes bemutatott időszakra az ESTON International Zrt. végezte, az értékelés során a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazta. A használatbavételi engedéllyel rendelkező épületek értéke diszkontált cash flow modell alapján, míg az építés alatt álló ingatlanok értéke maradványérték számítással került meghatározásra. Az ingatlanokból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (tőkeköltség) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

A fejlesztési telkek az IAS 40 előírásai szerint bekerülési értéken vannak nyilvántartva.

Az értékelés során a bemutatott időszakokban a független értékbecslő által alkalmazott főbb feltételezések:

		2018. december 31.	2019. december 31.
<b>Összes bérbeadható terület</b>	• iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület	73.000 m <sup>2</sup>	73.000 m <sup>2</sup>
	• oktatási terület	6.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>
	• diákszálló	3.000 m <sup>2</sup> / 85 fő	3.000 m <sup>2</sup> / 85 fő
<b>Fejlesztési telkek</b>	• fejleszhető bérbeadható terület	62.000 m <sup>2</sup>	62.000 m <sup>2</sup>
<b>Hosszú távú kihasználtság</b>		95%	95%
<b>Növekedési ráta</b>		1%	1%
<b>Átlagos diszkontráta</b>		6,02%	6,08%

## 9. Szállítók

	2018. december 31.	2019. december 31.
Szállítók - belföldi	1.250	678
<b>Szállítók</b>	<b>1.250</b>	<b>678</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**10. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek**

	2018. december 31.	2019. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	64	76
Bérlői kauciók	551	606
Hitelek valós érték különbözete*	752	533
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	3.757	3.758
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>5.124</b>	<b>4.973</b>

\* A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven belül esedékes része. A részleteket a 11. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

**11. Hitelek**

**11.1. Hitel adatok**

	2018. december 31.	2019. december 31.
Rövid lejáratú	3.561	7.522
Hosszú lejáratú	69.111	101.105
<b>Hitelek</b>	<b>72.672</b>	<b>108.627</b>

**Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:**

**1. számú Erste hitel**

	2018. december 31.	2019. december 31.
Rövid lejáratú	702	539
Hosszú lejáratú	12.263	11.455
<b>Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.</b>	<b>12.965</b>	<b>11.994</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A Társaság 2015. december 28-án 10 éves futamidejű hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen indított fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés és annak 2016. december 29-ei módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,1 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 milliárd euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A 2019. december 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,5 milliárd forint (10.619 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.610 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 11.994 ezer euró (részletesen lásd a 11.2. pontban alább).

A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. június 24-én cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig (2017. végétől 2025. végéig), ezzel a teljes forint alapú tőke- és kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük.

A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 328 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt 2019. évi különbözete a saját tőkében (Cash-flow fedezeti ügylet tartaléka) kerül bemutatásra 407 ezer euró értékben. (2018. december 31-én a cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 195 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt 2018. évi különbözet a saját tőkében került bemutatásra 229 ezer euró értékben).

## 2. számú Erste hitel

	2018. december 31.	2019. december 31.
Rövid lejáratú	1.746	1.798
Hosszú lejáratú	37.078	35.281
<b>Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.</b>	<b>38.824</b>	<b>37.079</b>

A Társaság Igazgatótanácsának döntése alapján a Westdeutsche ImmobilienBank AG-vel (az időközben bekövetkezett felvásárlását követően Aareal Bank AG-vel) 2007-ben létrejött hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására új, 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötött 2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, 2018 második félévétől induló és a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel. Így a kamatláb - ellentétben a kiváltásra került, részben változó kamatozású hitellel - a teljes futamidőre rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 2.087 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel.

A hitel keretösszege 40 millió euró, mely elsősorban az Aareal Bank AG felé fennálló teljes tartozás kiegyenlítésére, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának, valamint az időközben megnövekedett építési költségek finanszírozására szolgál. Fordulónapig a teljes hitelkeret lehívásra került, és az Aareal Bank által nyújtott hitelek refinanszírozása is megtörtént. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**Az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott hitelek:**

**1. számú Unicredit hitel:**

	<b>2018. december 31.</b>	<b>2019. december 31.</b>
Rövid lejáratú	1.113	852
Hosszú lejáratú	19.770	18.917
<b>Hitel 1. / UniCredit Bank Hungary Zrt.</b>	<b>20.883</b>	<b>19.769</b>

A Társaság 2016. november 18-án 10 éves futamidejű, 24 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel a déli területen megvalósított fejlesztés finanszírozására. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A 2019. december 31-én fennálló hiteltartozás 22.400 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 19.769 ezer euró (részletesen lásd a 11.2. pontban alább).

**2. számú Unicredit hitel:**

	<b>2018. december 31.</b>	<b>2019. december 31.</b>
Rövid lejáratú	-	4.333
Hosszú lejáratú	-	35.452
<b>Hitel 2. / UniCredit Bank Hungary Zrt.</b>	<b>-</b>	<b>39.785</b>

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel, ami 2019. december 30-án folyósításra is került. A hitel teljes összegéből 3 millió euró 2020. március 31-én esedékes. A hitel kiegészül egy a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, aminek eredményeképpen a kamatláb a hitel teljes futamidejére rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 28 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel.

A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**11.2. Elemzések**

**A hitelek valós értéke:**

	2018. december 31.	2019. december 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	12.965	11.994
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	38.824	37.079
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	20.883	19.769
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	-	39.785
<b>Hitelek valós értéken</b>	<b>72.672</b>	<b>108.627</b>

\* 2,5% piaci kamatlábbal számolva a kamattámogatott hitelek esetében.

**Kedvezményes kamatozású hitelek:**

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújt a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleznek kis-és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2019. december 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	13.229	1.235	11.994
UniCredit Bank Hungary Zrt.	22.400	2.631	19.769
<b>Hitelek (NHP)</b>	<b>35.629</b>	<b>3.866</b>	<b>31.763</b>

\* A hitelszerződés megkötésének időpontjában érvényes piaci alapú 2,5%-os fix kamatlábbal számolva.

\*\* A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetét (az NHP keretében kapott ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatás) az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (10. megjegyzés), illetve az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (12. megjegyzés) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**12. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek**

	<b>2018. december 31.</b>	<b>2019. december 31.</b>
Hitelek valós érték különbözete*	3.894	3.333
Garanciális visszatartás	157	192
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	979	2.443
<b>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>5.030</b>	<b>5.968</b>

\* A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven túl esedékes része. A részleteket a 11. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

\*\* Az IRS ügyletek időszak végi valós értéke. Az értékelést a finanszírozó bankok készítették.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**13. Árbevétel**

	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele*	3.294	3.613	12.411	14.249
Egyéb árbevétel**	8	-	408	-
<b>Árbevétel</b>	<b>3.302</b>	<b>3.613</b>	<b>12.819</b>	<b>14.249</b>

\* Az ingatlan bérbeadás árbevétele kizárólag a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díjakat tartalmazza.

\*\*Az egyéb árbevétel az előző évben realizált egyszeri mérnöki szolgáltatás árbevételét tartalmazza.

**14. Működési költség**

	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	16	14	69	92
Személyi jellegű költség	378	200	888	806
Egyéb működési költség	111	155	537	510
Értécsökkenési leírás és amortizáció	25	55	190	196
<b>Működési költség</b>	<b>530</b>	<b>424</b>	<b>1.684</b>	<b>1.604</b>

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Iroda és telekommunikáció	4	2	14	10
Jog és adminisztráció	57	111	330	323
Egyéb	50	42	193	177
<b>Egyéb működési költség</b>	<b>111</b>	<b>155</b>	<b>537</b>	<b>510</b>



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**15. Egyéb bevétel (ráfordítás)**

	2018. dec. 31.	2019. dec. 31.	2018. dec. 31.	2019. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	600	222	3.217	419
Továbbszámlázott beruházási költségek	(468)	(200)	(2.907)	(377)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.399	1.463	4.635	5.383
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.239)	(1.289)	(4.241)	(4.883)
Egyebek	(121)	(10)	(152)	(30)
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>171</b>	<b>186</b>	<b>552</b>	<b>512</b>

**16. Kamat- és egyéb finanszírozási költség**

	2018. dec. 31.	2019. dec. 31.	2018. dec. 31.	2019. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Hitelkamatok	(311)	(299)	(967)	(1.212)
Hitel törési költség	-	-	(258)	-
Egyéb kamatköltség	(1)	(1)	(5)	(4)
<b>Kamat- és egyéb finanszírozási költség</b>	<b>(312)</b>	<b>(300)</b>	<b>(1.230)</b>	<b>(1.216)</b>

**17. Egyéb pénzügyi eredmény**

	2018. dec. 31.	2019. dec. 31.	2018. dec. 31.	2019. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Realizált (árfolyamvesztés)	-	(15)	(701)	(92)
Nem realizált (árfolyamvesztés) / nyereség	(180)	53	527	40
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	(13)	15	(13)	13
<b>Egyéb pénzügyi eredmény</b>	<b>(193)</b>	<b>53</b>	<b>(187)</b>	<b>(39)</b>

\* Az Erste Bank Zrt által nyújtott 2.sz. hitelhez kapcsolódó IRS ügylet hatékonytalan része.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**18. Nyereségadó**

	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(8)	(13)	(45)	(24)
<b>Nyereségadó</b>	<b>(8)</b>	<b>(13)</b>	<b>(45)</b>	<b>(24)</b>

A 2017. december végén megalapított Graphisoft Park Engineering & Management Kft a tevékenységéből fakadóan nem tartozik a SZIT törvény hatálya alá, ennek megfelelően társasági és iparűzési adó, valamint halasztott adó ehhez a céghez kapcsolódóan merülhet fel. 2018-ban és 2019-ben az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.

**19. Egy részvényre jutó eredmény**

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	3.555	3.936	15.083	16.330
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
<b>Egy részvényre jutó eredmény (EUR)</b>	<b>0,35</b>	<b>0,39</b>	<b>1,50</b>	<b>1,62</b>
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
<b>Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)</b>	<b>0,35</b>	<b>0,39</b>	<b>1,50</b>	<b>1,62</b>

Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket, a Kiegészítő melléklet 1.3 megjegyzésben leírtak szerint.

A részesvényekkel kapcsolatos további információkat a Kiegészítő melléklet 1.3. megjegyzése tartalmazza.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**20. Saját részvények**

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2018. június 30.	2019. december 31.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	625.389	625.389
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	23.489	23.489
Saját részvények bekerülési értéke összesen	974	974

**21. Nettó eszközérték**

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2019. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2019. dec. 31.	Valós érték 2019. dec. 31.	<i>Különbség</i>
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 8	248.850	265.475	16.625
Immateriális javak		59	59	-
Adókötelezettség, nettó	5	(72)	(72)	-
<b>Nem pénzügyi instrumentumok</b>		<b>248.837</b>	<b>265.462</b>	<b>16.625</b>
Pénzeszközök	3	46.492	46.492	-
Vevők	4	1.292	1.292	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.295	2.295	-
Szállítók	9	(678)	(678)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10	(4.973)	(4.973)	-
Hitelek	11	(108.627)	(108.627)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	12	(5.968)	(5.968)	-
<b>Pénzügyi instrumentumok</b>		<b>(70.167)</b>	<b>(70.167)</b>	<b>-</b>
<b>Nettó eszközérték</b>		<b>178.670</b>	<b>195.295</b>	<b>16.625</b>

\*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2019. december 31-én 264.940 ezer euró.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2018. december 31-én:

	<b>Meg- jegyzés</b>	<b>Könyv sz. érték 2018. dec. 31.</b>	<b>Valós érték 2018. dec. 31.</b>	<b>Különbség</b>
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 8	241.707	264.958	23.521
Immateriális javak		5	5	-
Adókövetelés, nettó	5	81	81	-
<b>Nem pénzügyi instrumentumok</b>		<b>241.793</b>	<b>265.044</b>	<b>23.521</b>
Pénzeszközök	3	5.874	5.874	-
Vevők	4	1.450	1.450	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.504	2.504	-
Szállítók	9	(1.250)	(1.250)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10	(5.124)	(5.124)	-
Hitelek	11	(72.672)	(72.672)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	12	(5.030)	(5.030)	-
<b>Pénzügyi instrumentumok</b>		<b>(74.248)</b>	<b>(74.248)</b>	<b>-</b>
<b>Nettó eszközérték</b>		<b>167.545</b>	<b>190.796</b>	<b>23.521</b>

\*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2018. december 31-én 264.510 ezer euró.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

## **22. Peres eljárás**

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület jelenleg szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Földgázszolgáltató Zrt.) kötelezettsége. Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal által részünkre 2018. október 3-án megküldött határozatban az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidő meghosszabbításáról tájékoztattak minket. A határozat ellen közigazgatási pert indítottunk. Az első tárgyalást 2019. április 16-án, a másodikat 2019. június 18-án, a harmadikat 2019. szeptember 19-én tartotta a bíróság, melyeken döntés nem született. Ezen eljárás utolsó tárgyalására és az eljárás berekesztésére 2019. november 12. napján, míg az ítélethirdetésre 2019. december 12. napján került sor, melyben a bíróság hatályon kívül helyezte a Pest Megyei Kormányhivatal által az északi terület kármentesítésére előírt határidő meghosszabbításáról hozott határozatot és új eljárásra utasította a Kormányhivatalt.

## **23. Fordulónap utáni események**

A Társaság a 2020. február 6-án kiadott rendkívüli tájékoztatásával összhangban strukturált részvény-visszavásárlási tranzakciót tervez végrehajtani, amelynek során 33 000 000 EUR összértékben részvényeket vásárolna vissza a Társaság részvényeseitől a Cégcsoport tőkeszerkezetének javítása céljából. Az Igazgatótanács 2020. március 2-ára összehívta a Társaság közgyűlését a tranzakcióhoz szükséges felhatalmazások meghozatalára. Amennyiben a közgyűlés ehhez hozzájárul, a Társaság a tranzakciót 2020. április 3-án tervezi végrehajtani.

A 22. megjegyzésben bemutatott peres eljáráshoz kapcsolódóan 2020. januárban a Pest Megyei Kormányhivatal rendkívüli perorvoslati eljárás keretében ún. felülvizsgálati kérelmet nyújtott be jogszabálysértésre hivatkozva a 2019. december 12-én meghozott jogerős közigazgatási bírósági ítélet ellen, melyet 2020. februárban indoklás nélkül visszavont. Ennek megfelelően a 2019. december 12-én meghozott jogerős közigazgatási bírósági ítélet elleni rendkívüli perorvoslati eljárás megszűnt, a jogerős közigazgatási bírósági ítélet hatályos maradt, így tehát a Pest Megyei Kormányhivatal új eljárás lefolytatására köteles.

## **24. Éves beszámoló elfogadása, osztalék**

A Graphisoft Park SE 2019. április 29-én megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2018. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 251.757 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 15.083 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 126 HUF, összesen 1.270.407 ezer HUF (3.938 ezer EUR 2019. április 29-ei árfolyamon), dolgozói részvényenként 42 HUF, összesen 52.533 ezer HUF (163 ezer EUR 2019. április 29-ei árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2019. május 15. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2019. május 8-án beazonosított részvényesek részére fizette ki.

## **25. Nyilatkozat**

**Felelősségvállaló nyilatkozat** - A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített negyedéves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.