

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2019. első félév

2019. augusztus 7.



GRAPHISOFTPARK





Tisztelt Részvényeseink,

2019-ben az előző évi fejlesztések eredményeként átadott épületek egész éves bevétele, továbbá a növekvő kihasználtság alapján a Társaság pro forma eredményterve a korábban publikálnál 100 ezer euróval magasabb, 4,8 millió euró. 2020-ra további 6%-os növekedéssel számolva a nettó eredményterv 5,1 millió euró.

2019 első félévében több bérleti szerződés meghosszabbításra került, többek között a legnagyobb bérelőink egyikével, a Microsoft Magyarország Kft-vel 2019. június 28-án újabb 5 évvel meghosszabbítottuk az idén év végén lejáráó bérleti szerződést. Ennek következtében az érvényes bérleti szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam („WAULT”) 5,1 évre, a bérelőink lojalitását kifejező, eddig a Parkban töltött átlagos időtartamuk pedig 12,3 évre emelkedett.

Ingtalanállomány és valós nettó eszközérték

A Társaság tulajdonában álló teljes ingatlanállomány valós értékét az ESTON International Zrt., mint független értékbecslő 2019. II. negyedév végén **264 millió euróra** értékelte.

Az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke mintegy 5 millió euróval magasabb a 2018 év végi értéknél. Az előző évben a déli területen átadott South Park irodaépület kihasználtsága 2019. első félév végére 95%-ra nőtt, emellett a központi területről átköltöző bérlők után átmenetileg megüresedett irodaterületek jelentős része bérbeadásra került, és a tárgyidőszaki lejáráó bérleti szerződések meghosszabbítása is növelte az ingatlanok valós értékét.

Az NKM Földgázszolgáltató Zrt tájékoztatása alapján a volt gázgyári területen a kármentesítés kezdése, illetve annak befejezése a korábban tervezett időponthoz képest tovább csúszik. Ebből adódóan az északi fejlesztési területeken a beruházások megkezdésének későbbre tolódása valószínűsíthető. Elsősorban ennek következtében a fejlesztési telkek 2019. II. negyedév végi értéke 5,6 millió euróval csökkent a 2018 év végi értékhez képest.

	[ezer EUR]		
	2018. december 31.	2019. március 31.	2019. június 30.
Elkészült, átadott ingatlanok	234.630	238.990	239.720
Fejlesztési telkek	29.880	24.320	24.320
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	264.510	263.310	264.040
Valós nettó eszközérték	190.796	191.131	189.490
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	18,9	19,0	18,8

2019. első negyedévéhez képest az ingatlanérték kismértékű növekedése, az esedékes hiteltörlesztések és a tárgyidőszaki növekvő készpénzállomány jelentős részben kompenzálta az időszaki osztalék kifizetést, ennek következtében a valós nettó érték **189,5 millió euró**.



Pro forma eredmények

2019. I. félévi „pro forma” pénzügyi eredményeink a várakozásainknak megfelelően alakultak: az egy évvel korábbit több mint 1,4 millió euróval meghaladva 7,1 millió euró bérleti díjbevételt értünk el, míg az EBITDA 1 millió euróval nőtt. Az új épületek átadásával ugyanakkor jelentősen, mintegy 800 ezer euróval magasabb a tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenés. A 2018. I. félévi eredményt mintegy 100 ezer euróval meghaladva, 2,4 millió euró nettó nyereséget értünk el tárgyidőszakban.

(millió euró)	2018. I. félév	2019. I. félév
Bérleti díj bevétel	5,7	7,1
Egyéb árbevétel	0,4	-
Egyéb bevétel (nettó)	0,1	0,2
Működési költség	(0,7)	(0,8)
EBITDA	5,5	6,5
Értékcsökkenés	(2,6)	(3,4)
Üzemi eredmény	2,9	3,1
Nettó kamatköltség	(0,6)	(0,6)
Adózás előtti eredmény	2,3	2,4
Nyereségadó	(0,0)	(0,0)
Adózott eredmény	2,3	2,4

2019. és 2020. évi előrejelzés

A 2019. évi várható pro forma nettó eredmény a korábban publikáltnál 100 ezer euróval magasabb, **4,8 millió euró**; míg 2020-ban a pro forma nettó eredmény várhatóan további 300 ezer euróval növekszik. A 2018-ban átadott South Park épületegyüttes tárgyidőszakban már egész évben befolyó bevételt generál, ennek következtében a 2019. évi várható bérleti díjbevétel 14,1 millió euró. 2020-ban a bérleti díjbevételek további 400 ezer euróval történő növekedésével számolunk. Az elmúlt évben átadott fejlesztések és felújítások következtében 2019-től az értékcsökkenés jelentősen, mintegy 1,1 millió euróval magasabb, ugyanakkor a csökkenő hitelállomány miatt a nettó kamatköltség kismértékű csökkenésével számolhatunk. Összességében a 2019. évi nettó nyereség várhatóan közel 8%-kal haladja meg az előző évi eredményt, ami 2020-ban előrejelzéseink szerint további 6%-kal emelkedik.



(millió euró)	2018 tény	2019 várható	2020 terv
Bérleti díj bevétel	12,41	14,1	14,5
Egyéb árbevétel	0,41	-	-
Egyéb bevétel (nettó)	0,55	0,4	0,3
Működési költség	(1,49)	(1,4)	(1,5)
EBITDA	11,88	13,1	13,3
Értékcsökkenés	(5,96)	(7,1)	(7,1)
Üzemi eredmény	5,92	6,0	6,2
Nettó kamatköltség	(1,42)	(1,2)	(1,1)
Adózás előtti eredmény	4,50	4,8	5,1
Nyereségadó	(0,05)	0,0	0,0
Adózott eredmény	4,45	4,8	5,1

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 körülvevő Park.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	„Pro forma” eredmények (1)		Beszámoló szerinti eredmények	
	2018. június 30.	2019. június 30.	2018. június 30.	2019. június 30.
	napján végződő 6 hónap	napján végződő 6 hónap	napján végződő 6 hónap	napján végződő 6 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele	5.682	7.052	5.682	7.052
Egyéb árbevétel	400	-	400	-
Működési költség	(730)	(759)	(730)	(759)
Egyéb bevétel (nettó)	86	219	86	219
EBITDA	5.438	6.512	5.438	6.512
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	2.762	4.044
Értékcsökkenés és amortizáció	(2.562)	(3.432)	(92)	(93)
Üzemi eredmény	2.876	3.080	8.108	10.463
Nettó kamatköltség	(363)	(603)	(363)	(603)
Egyéb finanszírozási költség (3)	(258)	-	(258)	-
Egyéb pénzügyi eredmény	94	(33)	94	(33)
Adózás előtti eredmény	2.349	2.444	7.581	9.827
Nyereségadó	(41)	(7)	(41)	(7)
Adózott eredmény	2.308	2.437	7.540	9.820
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)	0,23	0,24	0,75	0,97

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

(2) 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).

(3) 2018-ban egyszeri 258 ezer euró költséget jelentett az Aareal Bank AG által nyújtott hitel előtörlesztési költsége.



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2018. december 31.	2019. június 30.
Ingatlanok valós értéke	234.630	239.720
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>229.492</i>	<i>233.448</i>
Fejlesztési telkek valós értéke	29.880	24.320
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>11.767</i>	<i>11.767</i>
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	264.510	264.040
Becsült valós nettó eszközérték	190.796	189.490
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2)	18,9	18,8

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

2019. első félévi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2019: 7.052 ezer euró; 2018: 5.682 ezer euró) 1.370 ezer euróval, 24%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a 2018-ban a déli területen átadott új épületegyüttesből származó bérleti díjaknak köszönhetően.
- A **működési költség** (2019: 759 ezer euró; 2018: 730 ezer euró) 29 ezer euróval, azaz 4%-kal növekedett az előző évhez képest. Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az átadott új fejlesztések arányában nőttek.
- Az **egyéb bevétel** (2019: 219 ezer euró; 2018: 86 ezer euró) nettó egyenlege 133 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál, mely elsősorban a bérleti kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2019: 3.432 ezer euró; 2018: 2.562 ezer euró) 870 ezer euróval, 34%-kal nőtt az előző évhez képest a 2018 évben átadott új épületegyüttes és a központi területen végzett felújítások hatására.
- Az **EBITDA** (2019: 6.512 ezer euró; 2018: 5.438 ezer euró) 1.074 ezer euróval, 20%-kal nőtt, míg az **üzemi eredmény** (2019: 3.080 ezer euró; 2018: 2.876 ezer euró) 204 ezer euróval, 7%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2019: 603 ezer euró; 2018: 621 ezer euró) 18 ezer euróval alacsonyabb az előző évhez képest: a magasabb hitelállományhoz kapcsolódóan a kamatráfordítás 240 ezer euróval nőtt, ugyanakkor a tárgyidőszakban nem jelentkezett a bázis időszakban felmerült egyszeri 258 ezer euró előtörlesztési díjhoz hasonló költség.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2019: 33 ezer euró veszteség; 2018: 94 ezer euró nyereség) 127 ezer euróval csökkent az előző évhez képest a forint euróhoz képesti gyengülése miatt.
- A **nyereségadó** (2019: 7 ezer euró; 2018: 41 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 iparűzési adó fizetési kötelezettség alól.
- A **nettó nyereség** (2019: 2.437 ezer euró; 2018: 2.308 ezer euró) 129 ezer euróval, azaz 6%-kal nőtt 2019. első félévében 2018-hoz képest a fenti tényezők együttes hatására.



2019. első félévi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2019. első félévében 7.383 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 3.339 ezer euróval, míg a valós érték változásuk 4.044 ezer euróval növelte az eredményt. A valós érték növekedést a déli területen megvalósult új fejlesztések átadása, és új bérleti szerződések megkötése eredményezte.

2018 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 5.232 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 2.470 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 2.762 ezer euróval szintén növelte az eredményt. Az összehasonlító időszakban a valós érték növekedést a folyamatban lévő beruházások előrehaladása, 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 Q1	2018 Q2	2018 Q3	2018 Q4	2019 Q1	2019 Q2
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	98%	95%	94%	95%	96%	97%
Összes bérbeadható terület (m ²):	68.000	72.000	82.000	82.000	82.000	82.000

A kihasználtság 2018. elején gyakorlatilag közel 100% volt. 2018. harmadik negyedévére a déli területen épült South Park épületegyüttes több lépcsőben történt átadásával jelentősen nőtt a bérbeadható terület nagysága. A növekedési igényeik miatt a központi területről a déli területre átköltöző bérlők után megüresedő irodák következtében ekkor ugyan a kihasználtság 94%-ra csökkent, de az elmúlt negyedévekben kötött új bérleti szerződések következtében 2019. második negyedév végén 97%-ra emelkedett.

Összességében az elmúlt másfél évben az épület átadások, bérlői átköltözések és új bérleti szerződéskötések eredményeképpen a bérbeadott terület mintegy 13.000 m²-rel nőtt.

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 akár több mint tíz éve bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP, a Microsoft, a Servier, vagy éppen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő Graphisoft SE. Elkötelezettségüket mutatja, hogy a legnagyobb bérlőink egyikével, a Microsoft Magyarország Kft-vel 2019. június 28-án aláírásra került az idén év végén lejárató bérleti szerződés újabb 5 évvel történő meghosszabbítása. 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 lejárató 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 **12,3 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **5,1 év**.



Fejlesztési és korszerűsítési tervek

A központi és a déli fejlesztések befejezése után 2018. szeptembertől a Graphisoft Parkban összesen **82.000 m² 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 m², míg az északi fejlesztési terület és a műemléki terület további mintegy 42.000 m² bérbeadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ez utóbbi területen az NKM Földgázszolgáltató Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „A terület főbb kockázati tényezői” pontban).

2017-ben megkezdtük a 20 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. Az elmúlt 2 évben közel 13.000 m² 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-től kezdődően további évi 1 millió euró értékű technológiai korszerűsítést tervezünk a központi terület egyes épületein. Több kisebb iroda- illetve szolgáltató épület felújítását kezdtük meg összesen mintegy 5.500 m²-en, az első félévben 452 ezer euró értékben.

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 az oktatási fókuszot erősítendő.

A Graphisoft Park vezetése a kutatást, az alkotást és az oktatást az inspiráló környezet továbbfejlesztésével is 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 felé fennálló és 2019 májusában lejáratú 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 tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás 75,3 millió euró. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a Társaság teljes hitelállománya a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású (átlagosan 1,6%), amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti.

2019. és 2020. évi előrejelzés

A 2019. évi várható pro forma nettó eredmény a korábban publikálnál 100 ezer euróval magasabb, 4,8 millió euró, míg a 2020. évi előrejelzés ezt mintegy 6%-kal meghaladva 5,1 millió euró.

(millió euró)	2018. tény	2019 várható	2020 terv
Bérleti díj bevétel	12,41	14,1	14,5
Egyéb árbevétel	0,41	-	-
Egyéb bevétel (nettó)	0,55	0,4	0,3
Működési költség	(1,49)	(1,4)	(1,5)
EBITDA	11,88	13,1	13,3
Értécsökkenés	(5,96)	(7,1)	(7,1)
Üzemi eredmény	5,92	6,0	6,2
Nettó kamatköltség	(1,42)	(1,2)	(1,1)
Adózás előtti eredmény	4,50	4,8	5,1
Nyereségadó	(0,05)	0,0	0,0
Adózott eredmény	4,45	4,8	5,1

- A **bérleti díjbevételek** 2019-ben várhatóan 1,7 millió euróval, azaz közel 14%-kal növekednek a 2018. évi bevételekhez képest, mivel a 2018-ban átadásra került South Park irodaház 2019-ben már egész évben befolyó bevételt generál. 2020-ban a bevételek további 400 ezer euróval történő növekedésével számolunk. Ez egyrészt az automatikus indexálásnak köszönhető, továbbá az év közben megkötött bérleti szerződések jövőre egész évben bérleti díjbevételt generálnak, végül pedig egyes bérleti szerződések megújításával a régebben megállapított bérleti díjakat az utóbbi időben a budapesti irodapiacra bekövetkezett jelentős bérleti díjnövekedéshez lehetett igazítani.



- Az **egyéb árbevételek** soron 2018-ban egy jelentősebb mérnöki szolgáltatás ellenértékét (408 ezer euró) realizáltuk. Ennek ismétlődésével a következő években nem számolunk.
- 2019-ben és 2020-ban a **működési költségek** jelentős változásával nem számolunk.
- Fentiek együttes hatásaként 2019-ben az **EBITDA** várhatóan a 2018 évit 1,2 millió euróval, azaz 9%-kal meghaladva 13,1 millió euró, 2020-ban pedig 13,3 millió euró értéket ér el.
- Az új fejlesztések és a felújítások következtében 2019-től a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** jelentős növekedésével számolunk: a 2018. évit 1,1 millió euróval, azaz 19%-kal haladja meg a 2019. és 2020. évi értékcsökkenés.
- A 2018. évi nettó kamatköltséget a végrehajtott előtörlesztéshez és refinanszírozáshoz kapcsolódó egyszeri díj növelte meg. A teljes hitelállomány **nettó kamatköltsége** 2019-ben várhatóan 1,2 millió euró, 2020-ban 1,1 millió euró körül alakul.
- Mindezek eredményeként a **nettó eredmény** 2019-ben az előző évit közel 8%-kal meghaladva 4,8 millió eurót, 2020-ban pedig 5,1 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 NKM Földgázszolgáltató Zrt tájékoztatása alapján a volt gázgyári területen a kármentesítés kezdése, illetve annak befejezése a korábban tervezett időponthoz képest tovább csúszik.
- 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 tartotta a bíróság, melyeken döntés nem született. A felek beadványainak szabályszerű kézbesítése érdekében a következő tárgyalást 2019. szeptember 19-re halasztotta a bíróság.

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 annak érdekében, hogy szolgáltatásaink színvonala hosszú távon is biztosítható maradjon. A budapesti irodapiacon helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlők elvesztése sem a jövőben.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2020. végéig 325 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 féléves 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.

Budapest, 2019. augusztus 7.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

FÉLÉVES BESZÁMOLÓ

a 2019. június 30-án végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2019. augusztus 7.

Kocsány János
vezérigazgató

Bodócsy Ágnes
gazdasági igazgató

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a féléves beszámolóhoz	8-24

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2019. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2018. december 31.	2019. június 30.
Pénzeszközök	3	5.874	4.432
Vevők	4	1.450	940
Adókövetelés	5	217	238
Egyéb forgóeszközök	6	2.504	2.371
Forgóeszközök		10.045	7.981
Befektetési célú ingatlanok	8	239.633	245.215
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	2.074	1.648
Immateriális javak		5	4
Befektetett eszközök		241.712	246.867
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		251.757	254.848
Rövid lejáratú hitelek	11	3.561	3.614
Szállítók	9	1.250	501
Adókötelezettség	5	136	213
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10	5.124	4.904
Rövid lejáratú kötelezettségek		10.071	9.232
Hosszú lejáratú hitelek	11	69.111	67.219
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	12	5.030	6.511
Hosszú lejáratú kötelezettségek		74.141	73.730
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		84.212	82.962
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		170.999	176.881
Saját részvények	20	(974)	(974)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	11	(308)	(2.002)
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete		531	681
Halmozott átváltási különbözet		(2.953)	(2.950)
Saját tőke		167.545	171.886
FORRÁSOK ÖSSZESEN		251.757	254.848

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2019. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele		2.819	3.543	5.682	7.052
Egyéb árbevétel		400	-	400	-
Árbevétel	13	3.219	3.543	6.082	7.052
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	14	(8)	(25)	(23)	(50)
Személyi jellegű költség	14	(253)	(324)	(407)	(460)
Egyéb működési költség	14	(162)	(118)	(300)	(249)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 14	(44)	(48)	(92)	(93)
Működési költség		(467)	(515)	(822)	(852)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	8	1.599	316	2.762	4.044
Egyéb bevétel	15	59	84	86	219
ÜZEMI EREDMÉNY		4.410	3.428	8.108	10.463
Kamatköltség	16	(200)	(301)	(363)	(603)
Egyéb finanszírozási költség	16	(258)	-	(258)	-
Árfolyamkülönbözet	17	74	(6)	94	(33)
Pénzügyi eredmény		(384)	(307)	(527)	(636)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		4.026	3.121	7.581	9.827
Nyerésadó	18	(45)	(3)	(41)	(7)
ADÓZOTT EREDMÉNY		3.981	3.118	7.540	9.820
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		3.981	3.118	7.540	9.820
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	19	0,39	0,31	0,75	0,97
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	19	0,39	0,31	0,75	0,97

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2019. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap
Adózott eredmény		3.981	3.118	7.540	9.820
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(1.268)	(13)	(1.426)	(1.707)
Tárgyi eszközök értékelési tartaléka**		-	-	-	150
Átváltási különbözet**		(43)	-	(43)	3
Egyéb átfogó jövedelem		(1.311)	(13)	(1.469)	(1.554)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		2.670	3.105	6.071	8.266
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		2.670	3.105	6.071	8.266

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2019. JÚNIUS 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2017. december 31. módosított	250	158.909	(974)	665	531	(2.934)	156.447
Adózott eredmény	-	8.254	-	(714)	-	-	7.540
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(43)	(43)
Értékelési tartalék	-	(714)	-	(712)	-	-	(1.426)
Osztalék	-	(2.993)	-	-	-	-	(2.993)
2018. június 30.	250	163.456	(974)	(761)	531	(2.977)	159.525
2018. december 31.	250	170.999	(974)	(308)	531	(2.953)	167.545
Adózott eredmény	-	9.807	-	13	-	-	9.820
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	3	3
Értékelési tartalék	-	13	-	(1.707)	-	-	(1.694)
Tárgyi eszköz átértékelési különbözete	-	-	-	-	150	-	150
Osztalék	-	(3.938)	-	-	-	-	(3.938)
2019. június 30.	250	176.881	(974)	(2.002)	681	(2.950)	171.886

* 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. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	4.026	3.121	7.581	9.827
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(1.599)	(316)	(2.762)	(4.044)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	44	48	92	93
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	-	-	-	(150)
Tárgyi eszközök értékesítésének vesztesége	-	1	2	1
Kamatköltség	200	301	363	603
Hiteltörési költség	258	-	258	-
Nem realizált (árfolyamnyereség)	(883)	(32)	(912)	(27)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	3.292	(445)	4.210	615
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	130	(731)	788	(45)
Fizetett nyereségadó	(15)	-	(28)	-
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	5.453	1.947	9.592	6.873
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(8.090)	(450)	(15.519)	(1.569)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(136)	(31)	(159)	(39)
Tárgyi eszközök értékesítése	-	2	19	2
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(8.226)	(479)	(15.659)	(1.606)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hitelfelvétel	38.576	-	46.089	-
Hiteltörlesztés	(32.662)	(1.083)	(33.669)	(2.163)
Fizetett kamat	(218)	(289)	(385)	(601)
Hitel törés díja	(258)	-	(258)	-
Fizetett osztalék	(2.993)	(3.938)	(2.993)	(3.938)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	2.445	(5.310)	8.784	(6.702)
Pénzeszközök növekedése	(328)	(3.842)	2.717	(1.435)
Pénzeszközök az időszak elején	7.283	8.248	4.239	5.874
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége) / nyeresége	(77)	26	(78)	(7)
Pénzeszközök az időszak végén	6.878	4.432	6.878	4.432

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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 23 fő volt 2019. június 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 20 évben összesen 82.000 m² bérbeadható területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. 2018-ban a déli területen 4 blokkból álló, összesen 14.000 m² bérbeadható területű épületegyüttes került átadásra. A terület további részein mintegy 62.000 m² bérbeadható terület fejleszthető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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. június 30.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	88,97	10.631.674	100,00	88,97
Igazgatótanács és vezetők	2.715.082	25,54	23,96	2.715.082	25,54	23,96
Bojár Gábor - IT elnök	2.485.125	23,37	21,93	2.485.125	23,37	21,93
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Szigeti András - IT tag	126.000	1,19	1,11	126.000	1,19	1,11
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,80	90.457	0,85	0,80
5% feletti részvényesek	3.298.195	31,02	29,10	3.298.195	31,02	29,10
HOLD Alapkezelő Zrt.	1.504.628	14,15	13,28	1.504.628	14,15	13,28
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.093.567	10,29	9,65	1.093.567	10,29	9,65
B.N.B.A. Holding Zrt.	700.000	6,58	6,18	700.000	6,58	6,18
Egyéb részvényesek	4.069.321	38,28	35,91	4.069.321	38,28	35,91
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	11,03	1.876.167	-	11,03
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	-	11,03	1.250.778	-	11,03
Dolgozói saját részvények*	625.389	-	-	625.389	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

* 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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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 egyszeri tételek befolyásolhatják az időszaki eredményeket negyedévről negyedévre.

Deviza-átszámítási árfolyamok

A deviza-átszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap
EUR/HUF nyitó:	312,55	320,79	311,02	321,51
EUR/HUF záró:	328,60	323,54	308,87	323,54
EUR/HUF átlag:	317,13	323,11	309,46	320,57

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2018. december 31.	2019. június 30.
Pénztár	2	3
Bankbetétek	5.872	4.429
Pénzeszközök	5.874	4.432

4. Vevők

	2018. december 31.	2019. június 30.
Vevők	1.450	940
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	1.450	940

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2018. december 31.	2019. június 30.
Adókövetelés	217	238
Adókötelezettség	(136)	(213)
Nettó adókövetelés	81	25

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2018. december 31.	2019. június 30.
Elhatárolt bevételek	123	85
Elhatárolt költségek	133	111
Banki biztosítéki számlák	2.109	1.987
Fedezetkezelői számlák	83	17
Egyéb követelések	56	171
Egyéb forgóeszközök	2.504	2.371

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2018. december 31.	1.766	977	2.743
Növekedés	1	38	39
Értékesítés	-	(4)	(4)
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(397)	-	(397)
Átváltási különbözet	-	(3)	(3)
2019. június 30.	1.370	1.008	2.378

Értékcsökkenés:

2018. december 31.	140	530	670
Növekedés	40	53	93
Értékesítés	-	(1)	(1)
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(31)	-	(31)
Átváltási különbözet	-	(1)	(1)
2019. június 30.	149	581	730

Nettó érték:

2019. június 30.	1.221	427	1.648
-------------------------	--------------	------------	--------------

8. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:				
2017. december 31. módosított	11.767	23.900	180.571	216.238
Növekedés	-	12.779	5.758	18.537
Átsorolás	-	(39.260)	39.260	-
Valós érték változás	-	2.581	2.277	4.858
2018. december 31.	11.767	-	227.866	239.633
Növekedés	-	-	1.022	1.022
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közül	-	-	516	516
Valós érték változás	-	-	4.044	4.044
2019. június 30.	11.767	-	233.448	245.215

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A beruházások 2019. első félévi 1.022 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (452 ezer euró),
- a déli területen 2018-ban átadásra került épületben a tárgyidőszaki kialakítások értéke (243 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (327 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 (tőkeköltés) 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. június 30.
Összes bérbeadható terület	<ul style="list-style-type: none"> • iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület • oktatási terület • diákszálló 	73.000 m ²	73.000 m ²
		6.000 m ²	6.000 m ²
		3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztés alatt álló épületek	<ul style="list-style-type: none"> • bérbeadható terület 	-	-
Fejlesztési telkek	<ul style="list-style-type: none"> • fejleszthető bérbeadható terület 	62.000 m ²	62.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		95%	95%
Növekedési ráta		1%	1%
Átlagos diszkontráta		6,02%	6,10%

9. Szállítók

	2018. december 31.	2019. június 30.
Szállítók - belföldi	1.250	501
Szállítók	1.250	501

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

10. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2018. december 31.	2019. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	64	55
Bérlői kauciók	551	617
Hitelek valós érték különbözete*	752	681
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	3.757	3.606
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5.124	4.904

* 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. június 30.
Rövid lejáratú	3.561	3.614
Hosszú lejáratú	69.111	67.219
Hitelek	72.672	70.833

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2018. december 31.	2019. június 30.
Rövid lejáratú	702	716
Hosszú lejáratú	12.263	11.838
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	12.965	12.554

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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 (12,4 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedélyezés, bankszámla fedezet.

A 2019. június 30-án fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,6 milliárd forint (11.233 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.709 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 12.554 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 335 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt I. félévi különbözete a saját tőkében (Cash-flow fedezeti ügylet tartaléka) kerül bemutatásra 72 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. június 30.
Rövid lejáratú	1.746	1.772
Hosszú lejáratú	37.078	36.178
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	38.824	37.950

A Társaság Igazgatótanácsának döntése alapján a Westdeutsche ImmobilienBank AG-vel (az időközben bekövetkezett felvásárlását követően Aareal Bank AG-vel) 2007-ben létrejött és 2019 májusában lejáratú 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 2.384 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 engedélyezés, bankszámla fedezet.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az Unicredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitel:

	2018. december 31.	2019. június 30.
Rövid lejáratú	1.113	1.126
Hosszú lejáratú	19.770	19.203
Hitelek / UniCredit Bank Hungary Zrt.	20.883	20.329

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. június 30-án fennálló hiteltartozás 23.200 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 20.329 ezer euró (részletesen lásd a 11.2. pontban alább).

11.2. Elemzések

A hitelek valós értéke:

	2018. december 31.	2019. június 30.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	12.965	12.554
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	38.824	37.950
UniCredit Bank Hungary Zrt.*	20.883	20.329
Hitelek valós értéken	72.672	70.833

* 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. június 30-ra vonatkozóan:

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbség	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	13.942	1.388	12.554
UniCredit Bank Hungary Zrt.	23.200	2.871	20.329
Hitelek (NHP)	37.142	4.259	32.883

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

** A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbségét (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.

12. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2018. december 31.	2019. június 30.
Hitelek valós érték különbsége*	3.894	3.578
Garanciális visszatartás	157	213
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	979	2.720
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	5.030	6.511

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

** Az Erste Bank 1. és 2. sz. hiteléhez kapcsolódó IRS ügyletek időszak végi valós értéke. Az értékelést az Erste Bank készítette.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

13. Árbevétel

	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele*	2.819	3.543	5.682	7.052
Egyéb árbevétel**	400	-	400	-
Árbevétel	3.219	3.543	6.082	7.052

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

**Az egyéb árbevétel az előző év II. negyedévében realizált egyszeri mérnöki szolgáltatás árbevételét tartalmazza.

14. Működési költség

	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	8	25	23	50
Személyi jellegű költség	253	324	407	460
Egyéb működési költség	162	118	300	249
Értécsökkenési leírás és amortizáció	44	48	92	93
Működési költség	467	515	822	852

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap
Iroda és telekommunikáció	4	2	8	5
Jog és adminisztráció	105	81	200	148
Egyéb	53	35	92	96
Egyéb működési költség	162	118	300	249

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

15. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	1.057	29	2.364	118
Továbbszámlázott beruházási költségek	(1.034)	(35)	(2.341)	(101)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.001	1.347	2.066	2.747
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(976)	(1.245)	(2.011)	(2.528)
Egyebek	11	(12)	8	(17)
Egyéb bevétel	59	84	86	219

16. Kamat- és egyéb finanszírozási költség

	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap
Hitelkamatok	(199)	(300)	(361)	(601)
Hitel törési költség	(258)	-	(258)	-
Egyéb kamatköltség	(1)	(1)	(2)	(2)
Kamat- és egyéb finanszírozási költség	(458)	(301)	(621)	(603)

17. Egyéb pénzügyi eredmény

	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap
Realizált (árfolyamvesztés)	(651)	(51)	(740)	(51)
Nem realizált árfolyamnyereség	805	41	834	5
Nyitott határidős ügylet valós érték változása	(80)	-	-	-
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	-	4	-	13
Egyéb pénzügyi eredmény	74	(6)	94	(33)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

18. Nyereségadó

	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(36)	(3)	(41)	(7)
Halasztott nyereségadó	(9)	-	-	-
Nyereségadó	(45)	(3)	(41)	(7)

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 merül 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. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	3.981	3.118	7.540	9.820
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,39	0,31	0,75	0,97
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,39	0,31	0,75	0,97

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 FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

20. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2018. június 30.	2019. június 30.
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. június 30-án:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2019. jún. 30.	Valós érték 2019. jún. 30.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 8	246.863	264.467	17.604
Immateriális javak		4	4	-
Adókötelezettség, nettó	5	25	25	-
Nem pénzügyi instrumentumok		246.892	264.496	17.604
Pénzeszközök	3	4.432	4.432	-
Vevők	4	940	940	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.371	2.371	-
Szállítók	9	(501)	(501)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10	(4.904)	(4.904)	-
Hitelek	11	(70.833)	(70.833)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	12	(6.511)	(6.511)	-
Pénzügyi instrumentumok		(75.006)	(75.006)	-
Nettó eszközérték		171.886	189.490	17.604

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2019. június 30-án 264.040 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2018. dec. 31.	Valós érték 2018. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 8	241.707	264.958	23.521
Immateriális javak		5	5	-
Adókövetelés, nettó	5	81	81	-
Nem pénzügyi instrumentumok		241.793	265.044	23.521
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)	-
Pénzügyi instrumentumok		(74.248)	(74.248)	-
Nettó eszközérték		167.545	190.796	23.521

*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 FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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 tartotta a bíróság, melyeken döntés nem született. A felek beadványainak szabályszerű kézbesítése érdekében a következő tárgyalást 2019. szeptember 19-re halasztotta a bíróság.

23. 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 törzsrészesvényenként 126 HUF, összesen 1.270.407 ezer HUF (3.938 ezer EUR 2019. április 29-ei árfolyamon), dolgozói részesvényenként 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 részesvényesek részére fizette ki.

24. Nyilatkozat

Felelősségvállaló nyilatkozat - A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített féléves 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.