

# GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2019. harmadik negyedév

2019. november 6.



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 4,8 millió euró, mintegy 9%-kal meghaladva az előző évit. 2020-ra további 6%-os növekedéssel számolva a nettó eredményterv 5,1 millió euró.

A legutóbbi fejlesztéseink 2018-ban lezárultak, melyet követően a Park központi területein elhelyezkedő legrégebbi épületeinek technológiai korszerűsítését kezdtük meg, idén összesen 5.500 m<sup>2</sup>-en. Ezen túlmenően 2019 második felében a Graphisoft Park legdélebbi területein mintegy 4 ezer m<sup>2</sup> fejlesztési területen megkezdjük a régészeti és területrendezési munkálatokat, és egy lehetséges későbbi projekt indításának az előkészületeit. Az előkészítő munkálatok várhatóan idén év végéig befejezésre kerülnek.

2019-ben több bérlői szerződés is meghosszabbításra került, többek között a legnagyobb bérlőink egyikével, a Microsoft Magyarország Kft-vel 2019. június 28-án újabb 5 évvel meghosszabbítottuk az idén év végén lejáró bérleti szerződést. Ennek következtében jelenleg az érvényes bérleti szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam („WAULT”) 5 év, míg a bérlőink lojalitását kifejező, eddig a Parkban töltött átlagos időtartam kiemelkedően magas: 12,5 év.

### Ingyatlanállomány és valós nettó eszközérték

A Társaság tulajdonában álló teljes ingatlanállomány valós értékét az ESTON International Zrt., mint független értékbecslő 2019. III. negyedév végén **264 millió euróra** értékelt. Az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke kismértékben, 0,4 millió euróval nőtt az előző negyedévhez képest, elsősorban a tartósan magas kihasználtsági szintnek (97%) és a tárgydíszaki lejáró bérleti szerződések meghosszabbításának köszönhetően. Ugyanakkor a fejlesztési telkek értéke mintegy 0,7 millió euróval csökkent az előző 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), továbbá a független értékelés a tartósan magas építőipari kivitelezési költségek és a kapacitáshiány kockázatát is figyelembe vette.

[ezer EUR]

	2019. március 31.	2019. június 30.	2019. szeptember 30.
Elkészült, átadott ingatlanok	238.990	239.720	240.150
Fejlesztési telkek	24.320	24.320	23.630
<b>Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke</b>	<b>263.310</b>	<b>264.040</b>	<b>263.780</b>
<b>Valós nettó eszközérték</b>	<b>191.131</b>	<b>189.490</b>	<b>190.923</b>
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	19,0	18,8	18,9

2019. II. negyedévéhez képest a valós ingatlanérték kismértékű csökkenését az esedékes hiteltörlesztések és a tárgydíszaki növekvő készpénzállomány kompenzálták, ennek következtében a tárgydíszaki valós nettó érték **191 millió euró**, közel 1,5 millió euróval meghaladva az előző negyedévit.



## Pro forma eredmények

2019. I-III. negyedévi „pro forma” pénzügyi eredményeink a várakozásainknak megfelelően alakultak: az egy évvel korábbi 1,5 millió euróval meghaladva 10,6 millió euró bérleti díjbevételt értünk el, míg az EBIDTA 1 millió euróval nőtt. Az új épületek átadásával ugyanakkor jelentősen, mintegy 900 ezer euróval magasabb a tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenés. A 2019. I-III. negyedévben elért nettó nyereség 3,7 millió euró, ami megegyezik az előző év hasonló időszakával, de az összehasonlításnál figyelembe kell vennünk, hogy a 2018 évi eredményt egy egyszeri 400 ezer eurós egyéb árbevétel is növelte.

(millió euró)	2018. I-III. negyedév	2019. I-III. negyedév
<b>Bérleti díj bevétel</b>	<b>9,1</b>	<b>10,6</b>
Egyéb árbevétel	0,4	-
Egyéb bevétel (nettó)	0,4	0,3
Működési költség	(1,0)	(1,0)
<b>EBITDA</b>	<b>8,9</b>	<b>9,9</b>
Értékcsökkenés	(4,3)	(5,2)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>4,6</b>	<b>4,7</b>
Nettó kamatköltség	(0,9)	(1,0)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>
Nyereségadó	(0,0)	(0,0)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>

## 2019. és 2020. évi előrejelzés

A 2019. évi várható pro forma nettó eredmény az előző évinél mintegy 400 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 14,2 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
<b>Bérleti díj bevétel</b>	<b>12,41</b>	<b>14,2</b>	<b>14,6</b>
Egyéb árbevétel	0,41	-	-
Egyéb bevétel (nettó)	0,55	0,4	0,3
Működési költség	(1,49)	(1,5)	(1,6)
<b>EBITDA</b>	<b>11,88</b>	<b>13,1</b>	<b>13,3</b>
Értékcsökkenés	(5,96)	(7,1)	(7,1)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>5,92</b>	<b>6,0</b>	<b>6,2</b>
Nettó kamatköltség	(1,42)	(1,2)	(1,1)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>4,50</b>	<b>4,8</b>	<b>5,1</b>
Nyereségadó	(0,05)	0,0	0,0
<b>Adózott eredmény</b>	<b>4,45</b>	<b>4,8</b>	<b>5,1</b>

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 (1)		Beszámoló szerinti eredmények	
	2018. szept. 30.	2019. szept. 30.	2018. szept. 30.	2019. szept. 30.
	napján végződő 9 hónap	napján végződő 9 hónap	napján végződő 9 hónap	napján végződő 9 hónap
<b>Ingtalan bérbeadás árbevétele</b>	<b>9.117</b>	<b>10.636</b>	<b>9.117</b>	<b>10.636</b>
Egyéb árbevétel	400	-	400	-
Működési költség	(989)	(1.039)	(989)	(1.039)
Egyéb bevétel (nettó)	381	326	381	326
<b>EBITDA</b>	<b>8.909</b>	<b>9.923</b>	<b>8.909</b>	<b>9.923</b>
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	3.733	3.631
Értékcsökkenés és amortizáció	(4.256)	(5.224)	(165)	(141)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>4.653</b>	<b>4.699</b>	<b>12.477</b>	<b>13.413</b>
Nettó kamatköltség	(660)	(916)	(660)	(916)
Egyéb finanszírozási költség (3)	(258)	-	(258)	-
Egyéb pénzügyi eredmény	6	(92)	6	(92)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3.741</b>	<b>3.691</b>	<b>11.565</b>	<b>12.405</b>
Nyereségadó	(37)	(11)	(37)	(11)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>3.704</b>	<b>3.680</b>	<b>11.528</b>	<b>12.394</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)</b>	<b>0,37</b>	<b>0,36</b>	<b>1,14</b>	<b>1,23</b>

(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. szeptember 30.
<b>Ingatlanok valós értéke</b>	<b>234.630</b>	<b>240.150</b>
-ebből könyv szerinti érték (1)	227.866	233.947
<b>Fejlesztési telkek valós értéke</b>	<b>29.880</b>	<b>23.630</b>
-ebből könyv szerinti érték (1)	11.767	11.782
<b>Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke</b>	<b>264.510</b>	<b>263.780</b>
<b>Becsült valós nettó eszközérték</b>	<b>190.796</b>	<b>190.923</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>18,9</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. első kilenc havi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztési és korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2019. és 2020. évi eredmény előrejelzés.

### 2019. első kilenc havi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2019: 10.636 ezer euró; 2018: 9.117 ezer euró) 1.519 ezer euróval, 17%-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: 400 ezer euró) a 2018-ban realizált egyszeri mérnöki szolgáltatás árbevételét tartalmazza.
- A **működési költség** (2019: 1.039 ezer euró; 2018: 989 ezer euró) 50 ezer euróval, azaz 5%-kal növekedett az előző évhez képest. Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az átadott új fejlesztések arányában nőttek.
- Az **egyéb bevétel** (2019: 326 ezer euró; 2018: 381 ezer euró) nettó egyenlege 55 ezer euróval alacsonyabb az előző évi bázisnál. Ez elsősorban a bérlmény kialakítások és felújítások időszakai eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2019: 5.224 ezer euró; 2018: 4.256 ezer euró) 968 ezer euróval, 23%-kal nőtt az előző évhez képest a 2018 évben átadott új épületegyüttes és a központi területen végzett felújítások hatására.
- Az **EBITDA** (2019: 9.923 ezer euró; 2018: 8.909 ezer euró) 1.014 ezer euróval, 11%-kal nőtt, míg az **üzemi eredmény** (2019: 4.699 ezer euró; 2018: 4.653 ezer euró) 46 ezer euróval, 1%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2019: 916 ezer euró; 2018: 918 ezer euró) összességében megegyezik az előző évvel: a magasabb hitelállományhoz kapcsolódóan a kamatráfordítás 256 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: 92 ezer euró veszteség; 2018: 6 ezer euró nyereség) 98 ezer euróval csökkent az előző évhez képest a forint euróhoz képesti gyengülése miatt.
- A **nyereségadó** (2019: 11 ezer euró; 2018: 37 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: 3.680 ezer euró; 2018: 3.704 ezer euró) 24 ezer euróval marad el 2019. I-III. negyedévében 2018-hoz képest a fenti tényezők együttes hatására.





### 2019. első kilenc havi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2019. első három negyedévében 8.714 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 5.083 ezer euróval, míg a valós érték változásuk 3.631 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 7.824 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 4.091 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 3.733 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 Q1	2018 Q2	2018 Q3	2018 Q4	2019 Q1	2019 Q2	2019 Q3
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	98%	95%	94%	95%	96%	97%	97%
Összes bérbeadható terület (m <sup>2</sup> ):	68.000	72.000	82.000	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 végétől újra 97%-ra emelkedett.

**Összességében 2018-2019-ben az épület átadások, bérlői átköltözések és új bérleti szerződéskötések eredményeképpen a bérbeadott terület mintegy 13.000 m<sup>2</sup>-rel nőtt.**

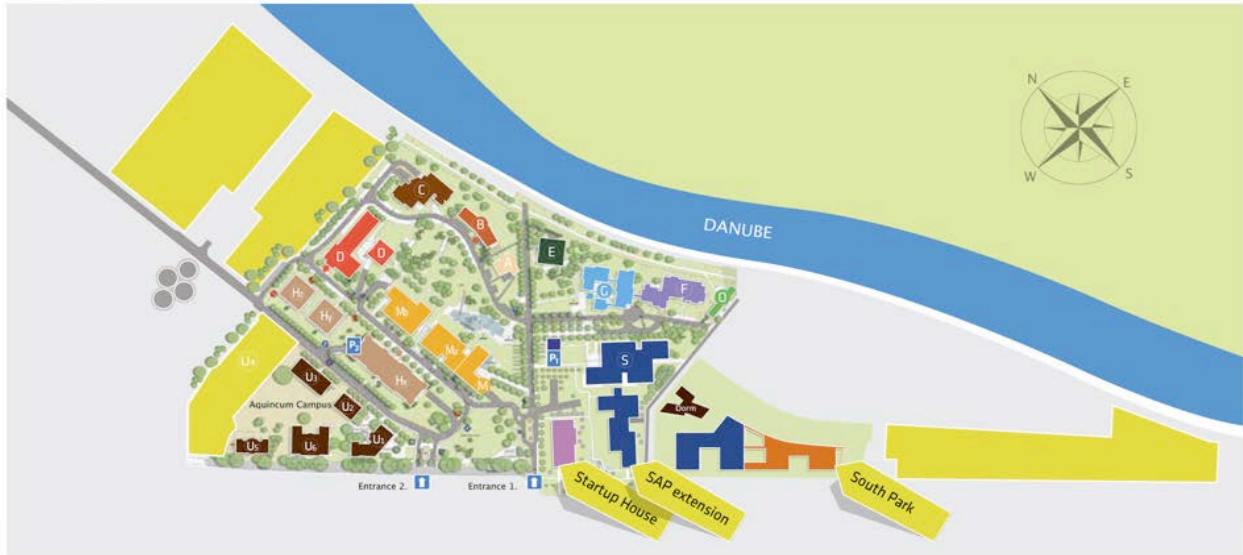
A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk akár több mint 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 lejáró 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 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 **12,5 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **5,0 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 bérbadható 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 és a műemléki terület további mintegy 42.000 m<sup>2</sup> bérbadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. 2019 második félévében a déli területen mintegy 4 ezer m<sup>2</sup> fejlesztési területen megkezdjük a régészeti és területrendezési munkálatokat, és egy lehetséges későbbi projekt indításának az előkészületeit. Az előkészítő munkálatok várhatóan idén év végéig befejezésre kerülnek. 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 megkezdjük a 20 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. Az elmúlt 2 évben 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-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 m<sup>2</sup>-en, az első három negyedévben 696 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 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 73,8 millió euró, tehát az ingatlanok valós értékének mintegy 28%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a Társaság teljes hitelállománya a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású, amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti.

### 2019. és 2020. évi előrejelzés

A 2019. évi várható pro forma nettó eredmény az előző évinél közel 400 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
<b>Bérleti díj bevétel</b>	<b>12,41</b>	<b>14,2</b>	<b>14,6</b>
Egyéb árbevétel	0,41	-	-
Egyéb bevétel (nettó)	0,55	0,4	0,3
Működési költség	(1,49)	(1,5)	(1,6)
<b>EBITDA</b>	<b>11,88</b>	<b>13,1</b>	<b>13,3</b>
Értékcsökkenés	(5,96)	(7,1)	(7,1)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>5,92</b>	<b>6,0</b>	<b>6,2</b>
Nettó kamatköltség	(1,42)	(1,2)	(1,1)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>4,50</b>	<b>4,8</b>	<b>5,1</b>
Nyereségadó	(0,05)	0,0	0,0
<b>Adózott eredmény</b>	<b>4,45</b>	<b>4,8</b>	<b>5,1</b>



- A **bérleti díjbevételek** 2019-ben várhatóan 1,8 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 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 várhatóan az eljárás berekesztésére 2019. november 12. napján kerül sor.

\*\*\*



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 330 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, 2019. november 6.

Bojár Gábor  
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János  
vezérigazgató



# GRAPHISOFT PARK SE

## NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2019. szeptember 30-án végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2019. november 6.

A handwritten signature in blue ink that reads "Kocsány János".

Kocsány János  
vezérigazgató

A handwritten signature in blue ink that reads "Bodócsy Ágnes".

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>8-24</b>

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

2019. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2018. december 31.	2019. szeptember 30.
Pénzeszközök	3	5.874	5.070
Vevők	4	1.450	1.437
Adókövetelés	5	217	155
Egyéb forgóeszközök	6	2.504	2.451
<b>Forgóeszközök</b>		<b>10.045</b>	<b>9.113</b>
Befektetési célú ingatlanok	8	239.633	245.729
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	2.074	1.741
Immateriális javak		5	3
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>241.712</b>	<b>247.473</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>251.757</b>	<b>256.586</b>
Rövid lejáratú hitelek	11	3.561	3.623
Szállítók	9	1.250	626
Adókötelezettség	5	136	210
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10	5.124	5.048
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>10.071</b>	<b>9.507</b>
Hosszú lejáratú hitelek	11	69.111	65.988
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	12	5.030	7.018
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>74.141</b>	<b>73.006</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN</b>		<b>84.212</b>	<b>82.513</b>
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		170.999	179.455
Saját részvények	20	(974)	(974)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	11	(308)	(2.370)
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		531	681
Halmozott átváltási különbözet		(2.953)	(2.969)
<b>Saját tőke</b>		<b>167.545</b>	<b>174.073</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>		<b>251.757</b>	<b>256.586</b>



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

2019. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2018. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept 30. napján végződő 9 hónap	2019. szept 30. napján végződő 9 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele		3.435	3.584	9.117	10.636
Egyéb árbevétel		-	-	400	-
<b>Árbevétel</b>	<b>13</b>	<b>3.435</b>	<b>3.584</b>	<b>9.517</b>	<b>10.636</b>
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	14	(30)	(28)	(53)	(78)
Személyi jellegű költség	14	(103)	(146)	(510)	(606)
Egyéb működési költség	14	(126)	(106)	(426)	(355)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 14	(73)	(48)	(165)	(141)
<b>Működési költség</b>		<b>(332)</b>	<b>(328)</b>	<b>(1.154)</b>	<b>(1.180)</b>
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	8	971	(413)	3.733	3.631
Egyéb bevétel	15	295	107	381	326
<b>ÜZEMI EREDMÉNY</b>		<b>4.369</b>	<b>2.950</b>	<b>12.477</b>	<b>13.413</b>
Kamatköltség	16	(297)	(313)	(660)	(916)
Egyéb finanszírozási költség	16	-	-	(258)	-
Árfolyamkülönbözlet	17	(88)	(59)	6	(92)
<b>Pénzügyi eredmény</b>		<b>(385)</b>	<b>(372)</b>	<b>(912)</b>	<b>(1.008)</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>		<b>3.984</b>	<b>2.578</b>	<b>11.565</b>	<b>12.405</b>
Nyereségadó	18	4	(4)	(37)	(11)
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>		<b>3.988</b>	<b>2.574</b>	<b>11.528</b>	<b>12.394</b>
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		3.988	2.574	11.528	12.394
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	19	0,40	0,26	1,14	1,23
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	19	0,40	0,26	1,14	1,23

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

2019. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2018. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap
<b>Adózott eredmény</b>		<b>3.988</b>	<b>2.574</b>	<b>11.528</b>	<b>12.394</b>
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		17	(353)	(695)	(2.060)
Tárgyi eszközök értékelési tartaléka**		-	-	-	150
Átváltási különbözet**		15	(19)	(28)	(16)
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>32</b>	<b>(372)</b>	<b>(723)</b>	<b>(1.926)</b>
<b>ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>		<b>4.020</b>	<b>2.202</b>	<b>10.805</b>	<b>10.468</b>
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		4.020	2.202	10.805	10.468

\* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

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

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL**

2019. SZEPTEMBER 30.

(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>Halmazott 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	-	11.715	-	(187)	-	-	11.528
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(28)	(28)
Értékelési tartalék	-	(187)	-	(695)	-	-	(882)
Osztalék	-	(2.993)	-	-	-	-	(2.993)
<b>2018. szeptember 30.</b>	<b>250</b>	<b>167.444</b>	<b>(974)</b>	<b>(217)</b>	<b>531</b>	<b>(2.962)</b>	<b>164.072</b>
<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	-	12.396	-	(2)	-	-	12.394
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(16)	(16)
Értékelési tartalék	-	(2)	-	(2.060)	-	-	(2.062)
Tárgyi eszköz átértékelési különbözete	-	-	-	-	150	-	150
Osztalék	-	(3.938)	-	-	-	-	(3.938)
<b>2019. szeptember 30.</b>	<b>250</b>	<b>179.445</b>	<b>(974)</b>	<b>(2.370)</b>	<b>681</b>	<b>(2.969)</b>	<b>174.073</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. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2018. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap
<b>ÜZLETI TEVÉKENYSÉG</b>				
Adózás előtti eredmény	3.984	2.578	11.565	12.405
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(971)	413	(3.733)	(3.631)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	73	48	165	141
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete	-	-	-	(150)
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége) / vesztesége	(1)	-	1	1
Kamatköltség	297	313	660	916
Hiteltörési költség	-	-	258	-
Nem realizált árfolyamveszteség / (nyereség)	321	(3)	(591)	(30)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	2.823	(471)	7.033	144
Kötelezettségek (csökkenése) / növekedése	(875)	181	(87)	136
Fizetett nyereségadó	-	(27)	(28)	(27)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>5.651</b>	<b>3.032</b>	<b>15.243</b>	<b>9.905</b>
<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG</b>				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(3.689)	(784)	(19.208)	(2.353)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(143)	(156)	(302)	(195)
Tárgyi eszközök értékesítése	15	-	34	2
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(3.817)</b>	<b>(940)</b>	<b>(19.476)</b>	<b>(2.546)</b>
<b>PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG</b>				
Hitelfelvétel	-	-	46.089	-
Hiteltörlesztés	(1.243)	(1.094)	(34.912)	(3.257)
Fizetett kamat	(300)	(328)	(685)	(929)
Hitel törés díja	-	-	(258)	-
Fizetett osztalék	-	-	(2.993)	(3.938)
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(1.543)</b>	<b>(1.422)</b>	<b>7.241</b>	<b>(8.124)</b>
Pénzeszközök növekedése	291	670	3.008	(765)
Pénzeszközök az időszak elején	6.878	4.432	4.239	5.874
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (vesztesége)	57	(32)	(21)	(39)
<b>Pénzeszközök az időszak végén</b>	<b>7.226</b>	<b>5.070</b>	<b>7.226</b>	<b>5.070</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. SZEPTEMBER 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. szeptember 30-án.

### **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. SZEPTEMBER 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. szeptember 30.		
	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>2.715.082</b>	<b>25,54</b>	<b>23,96</b>
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
<b>5% feletti részvényesek</b>	<b>3.298.195</b>	<b>31,02</b>	<b>29,10</b>	<b>3.315.537</b>	<b>31,19</b>	<b>29,25</b>
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	1.110.909	10,45	9,80
B.N.B.A. Holding Zrt.	700.000	6,58	6,18	700.000	6,58	6,18
<b>Egyéb részvényesek</b>	<b>4.069.321</b>	<b>38,28</b>	<b>35,91</b>	<b>4.051.979</b>	<b>38,11</b>	<b>35,75</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.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. SZEPTEMBER 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.
Szigeti 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. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap
EUR/HUF nyitó:	328,60	323,54	310,14	321,51
EUR/HUF záró:	323,78	334,65	323,78	334,65
EUR/HUF átlag:	324,15	328,14	317,54	323,16



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

**3. Pénzeszközök**

	2018. december 31.	2019. szeptember 30.
Pénztár	2	3
Bankbetétek	5.872	5.067
<b>Pénzeszközök</b>	<b>5.874</b>	<b>5.070</b>

**4. Vevők**

	2018. december 31.	2019. szeptember 30.
Vevők	1.450	1.437
Vevők értékvesztése	-	-
<b>Vevők</b>	<b>1.450</b>	<b>1.437</b>

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

**5. Adókövetelés és adókötelezettség**

	2018. december 31.	2019. szeptember 30.
Adókövetelés	217	155
Adókötelezettség	(136)	(210)
<b>Nettó adókövetelés / (kötelezettség)</b>	<b>81</b>	<b>(55)</b>

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

**6. Egyéb forgóeszközök**

	2018. december 31.	2019. szeptember 30.
Elhatárolt bevételek	123	21
Elhatárolt költségek	133	235
Banki biztosítéki számlák	2.109	1.980
Fedezetkezelői számlák	83	17
Egyéb követelések	56	198
<b>Egyéb forgóeszközök</b>	<b>2.504</b>	<b>2.451</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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**Bruttó érték:**

2018. december 31.	1.766	977	<b>2.743</b>
Növekedés	1	194	<b>195</b>
Értékesítés	-	(4)	<b>(4)</b>
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(397)	-	<b>(397)</b>
Átváltási különbözet	-	(26)	<b>(26)</b>
<b>2019. szeptember 30.</b>	<b>1.370</b>	<b>1.141</b>	<b>2.511</b>

**Értékcsökkenés:**

2018. december 31.	140	530	<b>670</b>
Növekedés	61	80	<b>141</b>
Értékesítés	-	(1)	<b>(1)</b>
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(32)	-	<b>(32)</b>
Átváltási különbözet	-	(8)	<b>(8)</b>
<b>2019. szeptember 30.</b>	<b>169</b>	<b>601</b>	<b>770</b>

**Nettó érték:**

<b>2019. szeptember 30.</b>	<b>1.201</b>	<b>540</b>	<b>1.741</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	15	-	1.934	<b>1.949</b>
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közül	-	-	516	<b>516</b>
Valós érték változás	-	-	3.631	<b>3.631</b>
<b>2019. szeptember 30.</b>	<b>11.782</b>	<b>-</b>	<b>233.947</b>	<b>245.729</b>

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

A beruházások 2019. első három negyedévi 1.949 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (696 ezer euró),
- a déli területen 2018-ban átadásra került épületben a tárgyidőszaki kialakítások értéke (520 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (733 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. szeptember 30.
<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%	5,96%

## 9. Szállítók

	2018. december 31.	2019. szeptember 30.
Szállítók - belföldi	1.250	626
<b>Szállítók</b>	<b>1.250</b>	<b>626</b>

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

**10. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek**

	2018. december 31.	2019. szeptember 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	64	51
Bérlői kauciók	551	602
Hitelek valós érték különbözete*	752	714
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	3.757	3.681
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>5.124</b>	<b>5.048</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. szeptember 30.
Rövid lejáratú	3.561	3.623
Hosszú lejáratú	69.111	65.988
<b>Hitelek</b>	<b>72.672</b>	<b>69.611</b>

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

**1. számú Erste hitel**

	2018. december 31.	2019. szeptember 30.
Rövid lejáratú	702	705
Hosszú lejáratú	12.263	11.342
<b>Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.</b>	<b>12.965</b>	<b>12.047</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. SZEPTEMBER 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 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. szeptember 30-án fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,6 milliárd forint (10.675 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.659 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 12.047 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 488 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt I-III. negyedévi különbözete a saját tőkében (Cash-flow fedezeti ügylet tartaléka) kerül bemutatásra 292 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. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.746	1.785
Hosszú lejáratú	37.078	35.729
<b>Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.</b>	<b>38.824</b>	<b>37.514</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 2.999 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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**Az Unicredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitel:**

	<b>2018. december 31.</b>	<b>2019. szeptember 30.</b>
Rövid lejáratú	1.113	1.133
Hosszú lejáratú	19.770	18.917
<b>Hitelek / UniCredit Bank Hungary Zrt.</b>	<b>20.883</b>	<b>20.050</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. szeptember 30-án fennálló hiteltartozás 22.800 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 20.050 ezer euró (részletesen lásd a 11.2. pontban alább).

**11.2. Elemzések**

**A hitelek valós értéke:**

	<b>2018. december 31.</b>	<b>2019. szeptember 30.</b>
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	12.965	12.047
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	38.824	37.514
UniCredit Bank Hungary Zrt.*	20.883	20.050
<b>Hitelek valós értéken</b>	<b>72.672</b>	<b>69.611</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. szeptember 30-ra vonatkozóan:



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

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbség	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	13.334	1.287	12.047
UniCredit Bank Hungary Zrt.	22.800	2.750	20.050
<b>Hitelek (NHP)</b>	<b>36.134</b>	<b>4.037</b>	<b>32.097</b>

\* 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. szeptember 30.
Hitelek valós érték különbsége*	3.894	3.323
Garanciális visszatartás	157	208
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	979	3.487
<b>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>5.030</b>	<b>7.018</b>

\* 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 NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**13. Árbevétel**

	2018. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele*	3.435	3.584	9.117	10.636
Egyéb árbevétel**	-	-	400	-
<b>Árbevétel</b>	<b>3.435</b>	<b>3.584</b>	<b>9.517</b>	<b>10.636</b>

\* 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. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	30	28	53	78
Személyi jellegű költség	103	146	510	606
Egyéb működési költség	126	102	426	355
Értécsökkenési leírás és amortizáció	73	48	165	141
<b>Működési költség</b>	<b>332</b>	<b>324</b>	<b>1.154</b>	<b>1.180</b>

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2018. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Iroda és telekommunikáció	2	3	10	8
Jog és adminisztráció	73	64	273	212
Egyéb	51	39	143	135
<b>Egyéb működési költség</b>	<b>126</b>	<b>106</b>	<b>426</b>	<b>355</b>

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

**15. Egyéb bevétel (ráfordítás)**

	2018. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	253	79	2.617	197
Továbbszámlázott beruházási költségek	(98)	(76)	(2.439)	(177)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.170	1.173	3.236	3.920
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(991)	(1.066)	(3.002)	(3.594)
Egyebek	(39)	(3)	(31)	(20)
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>295</b>	<b>107</b>	<b>381</b>	<b>326</b>

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

	2018. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Hitelkamatok	(295)	(312)	(656)	(913)
Hitel törési költség	-	-	(258)	-
Egyéb kamatköltség	(2)	(1)	(4)	(3)
<b>Kamat- és egyéb finanszírozási költség</b>	<b>(297)</b>	<b>(313)</b>	<b>(918)</b>	<b>(916)</b>

**17. Egyéb pénzügyi eredmény**

	2018. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Realizált árfolyamnyereség / (veszteség)	39	(27)	(701)	(77)
Nem realizált (árfolyamveszteség) / nyereség	(127)	(17)	707	(12)
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	-	(15)	-	(2)
<b>Egyéb pénzügyi eredmény</b>	<b>(88)</b>	<b>(59)</b>	<b>6</b>	<b>(92)</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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**18. Nyereségadó**

	2018. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Tárgyévi nyereségadó	4	(4)	(37)	(11)
<b>Nyereségadó</b>	<b>4</b>	<b>(4)</b>	<b>(37)</b>	<b>(11)</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. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	3.988	2.574	11.528	12.394
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>0,40</b>	<b>0,26</b>	<b>1,14</b>	<b>1,23</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>0,40</b>	<b>0,26</b>	<b>1,14</b>	<b>1,23</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. SZEPTEMBER 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. szeptember 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
<b>Saját részvények bekerülési értéke összesen</b>	<b>974</b>	<b>974</b>

**21. Nettó eszközérték**

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2019. szeptember 30-án:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2019. szept. 30.	Valós érték 2019. szept. 30.	<i>Különbség</i>
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 8	247.470	264.320	16.850
Immateriális javak		3	3	-
Adókötelezettség, nettó	5	(55)	(55)	-
<b>Nem pénzügyi instrumentumok</b>		<b>247.418</b>	<b>264.268</b>	<b>16.850</b>
Pénzeszközök	3	5.070	5.070	-
Vevők	4	1.437	1.437	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.451	2.451	-
Szállítók	9	(626)	(626)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10	(5.048)	(5.048)	-
Hitelek	11	(69.611)	(69.611)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	12	(7.018)	(7.018)	-
<b>Pénzügyi instrumentumok</b>		<b>(73.345)</b>	<b>(73.345)</b>	<b>-</b>
<b>Nettó eszközérték</b>		<b>174.073</b>	<b>190.923</b>	<b>16.850</b>

\*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2019. szeptember 30-án 263.780 ezer euró.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2019. SZEPTEMBER 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:

	<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. SZEPTEMBER 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, a harmadikat 2019. szeptember 19-én tartotta a bíróság, melyeken döntés nem született. Ezen eljárás utolsó tárgyalására és az eljárás berekesztésére várhatóan 2019. november 12. napján kerül sor.

**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 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.

**24. 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, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.