

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2018. első negyedév

2018. május 8.



GRAPHISOFT PARK





Tisztelt Részvényeseink,

A Graphisoft Park SE szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) státusza 2018 január 1-jei hatállyal bejegyzésre került. Ennek előírásai szerint 2018-tól - a korábbi jelentéseinkben alkalmazott gyakorlattól eltérően - nem az ingatlanok értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéke alapján mutatjuk be az IFRS szerinti konszolidált mérleg- és eredménykimutatásainkat, hanem független értékbecslő által negyedévente megállapított aktualizált valós érték szerint.

Részben a 2017-ben átadott és bérbeadott új épületek, valamint a déli területen folyó fejlesztések előre haladása és az ezekre megkötött előbérleti szerződések nyomán a Társaság tulajdonában álló teljes ingatlanállomány valós értékét a független értékbecslő (ESTON International Zrt.) 2018. első negyedév végén **252 millió euróra** értékelte a 2017 év végi **243 millió euróhoz** képest (az összehasonlítható időszakra vonatkozó értékbecsléseket is az ESTON International Zrt. készítette).

	[ezer EUR]		
	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	145.133	186.660	188.680
Fejlesztés alatt álló ingatlanok	24.810	23.900	31.290
Fejlesztési telkek	30.350	32.450	32.450
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	200.293	243.010	252.420

A folyamatban lévő fejlesztésekkel összefüggésben megnövekedett hitelállomány miatt 2018. első negyedév végén a **valós nettó eszközérték 185 millió euró**, mintegy 3 millió euróval magasabb a 2017 év végénél (182 millió euró).

A SZIT státusz megszerzésével az osztalékfizetési szabályok is megváltoztak. Az osztalékfizetés alapjául (az osztalék a mindenkor adózott eredmény 90%-a) továbbra is a **Graphisoft Park SE egyedi beszámolója** szolgál, amely a korábbi gyakorlat szerint számolt konszolidált eredményeinket jól közelítette, így annak alapján a várható osztalék is becsülhető volt. A SZIT-re vonatkozó szabályok szerinti konszolidált beszámoló eredménye azonban ettől lényegesen eltérhet, ezért nem lesznek alkalmasak a várható osztalék becslésére. Erre figyelemmel a SZIT szabályok szerint konszolidált beszámoló mellett „pro forma” jelleggel közzétesszük a korábbi gyakorlat szerint készült pénzügyi kimutatásainkat is, amelyben a költségként jelentkező értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek az ingatlanok. Fel kell azonban hívnunk részvényeseink figyelmét arra is, hogy az osztalékfizetés alapjául szolgáló Graphisoft Park SE egyedi beszámolója szerinti nyeresége a leányvállalatok által kifizetett osztalékból származik, melyek alapja a leányvállalatok tárgyévet megelőző évi (és az érvényes magyar számviteli szabályok szerint számított – tehát a befektetési célú ingatlanok valós érték változása helyett a bekerülési értékhez képesti értékcsökkenéssel számolt) nyereségéből származhat. A SZIT előírásai szerinti „90%-os osztalékminimum” becslésére tehát a tárgyévet megelőző évi „pro forma” konszolidált eredmény lehet irányadó. A „pro forma” beszámoló adózott eredménye jól áttekinthetően mutatja be a csoport működési eredményeit, és a Társaság vezetésének szándékai szerint a jövőben is az

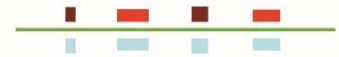


osztalékpolitika tervezésének alapjául szolgál. Jövőre vonatkozó becsléseinket pedig kizárólag a korábbi gyakorlat szerint készítjük, egyrészt részvényeseink osztalékvárakozásának orientálása céljából, másrészt mert nem vállalkozhatunk az ingatlanpiaci értékelések jövőbeli változásainak becslésére, mely értékelések a SZIT szabályok szerint számítandó konszolidált eredményeket lényegesen befolyásolják.

„Pro forma” pénzügyi eredményeink a várakozásainknak megfelelően alakultak 2018. első negyedévben. Az egy évvel korábbit közel 400 ezer euróval meghaladva 2,9 millió euró árbevételt értünk el, és a működési költségek emelkedése mellett az EBITDA több mint 150 ezer euróval emelkedett. Az új épületek átadása következtében ugyan nőtt a tárgydőszakban elszámolt értékcsökkenés, de az egy évvel korábbihoz hasonló mértékű pénzügyi eredmény és a SZIT státusszal járó társasági és iparűzési adó mentesség következtében a 2017 első negyedévi eredményt 100 ezer euróval meghaladó, 1,2 millió euró nettó nyereséget értünk el tárgydőszakban.

2018-tól a Társaság ingatlanfejlesztési, ingatlankezelési és adminisztratív tevékenységét az erre a célra létrehozott Graphisoft Park Engineering & Management Kft. végzi, ezért az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos ráfordítások (igazodva más hasonló tevékenységet végző vállalkozások gyakorlatához) a pro forma konszolidált beszámolóknak is aktiválásra kerülnek. Az alábbiakban az eszerint kalkulált 2018-ra és 2019-re várható eredményeinket mutatjuk be.

(millió euró)	2017 tény	2018 várható	2019 becslés
Bérleti díj bevétel	10,62	12,3	13,8
Egyéb bevétel (nettó)	0,44	0,6	0,4
Működési költség	(1,55)	(1,2)	(1,3)
EBITDA	9,51	11,7	12,9
Értékcsökkenés	(4,60)	(6,4)	(7,4)
Üzemi eredmény	4,91	5,3	5,4
Nettó kamatköltség	(0,90)	(1,2)	(1,1)
Adózás előtti eredmény	4,01	4,1	4,3
Nyereségadó	(0,22)	0,0	0,0
Adózott eredmény	3,79	4,1	4,3



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. Az elért eredmény azt bizonyítja, hogy a technológiai ipar vezető cégei értékelik ezt a koncepciót, ezért a további fejlesztéseket is ennek jegyében folytatjuk.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	„Pro forma” eredmények		Beszámoló szerinti eredmények	
	2017. március 31.	2018. március 31.	2017. március 31.	2018. március 31.
	napján végződő 3 hónap	napján végződő 3 hónap	napján végződő 3 hónap	napján végződő 3 hónap
Bevétel	2.471	2.863	2.471	2.863
Működési költség*	(169)	(307)	(169)	(307)
Egyéb bevétel	126	27	126	27
EBITDA	2.428	2.583	2.428	2.583
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete**	-	-	10.974	1.163
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.006)	(1.246)	(40)	(48)
Üzemi eredmény	1.422	1.337	13.362	3.698
Nettó kamatköltség	(158)	(163)	(158)	(163)
Egyéb pénzügyi eredmény	6	20	6	20
Adózás előtti eredmény	1.270	1.194	13.210	3.555
Nyereségadó	(179)	4	(179)	4
Adózott eredmény	1.091	1.198	13.031	3.559
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)***	0,11	0,12	1,29	0,35

A SZIT státusz megszerzésével a Társaság megváltoztatta a számviteli politikáját. Ezek alapján 2018. január 1-től a befektetési célú ingatlanok esetében a valós érték modellt alkalmazza a korábbi bekerülési érték modell helyett. A gazdasági kulcsadatokat a beszámoló szerinti eredmény mellett a korábban alkalmazott számviteli politika szerint is bemutatjuk („pro forma” eredmény), egyrészt a részvényeseink osztalékvárakozásának orientálása céljából, másrészt a befektetési célú ingatlanok valós értékének változása a Társaságon kívül álló események hatására is jelentősen befolyásolhatja a tárgyidőszaki eredményt.

*A működési költségek az összehasonlító időszakban is korrigálásra kerültek az ingatlanfejlesztésekkel kapcsolatos közvetlen költségekkel, melyek az egyes fejlesztéseken kerültek aktiválásra. 2018 első negyedévében a SZIT státusz megszerzéséhez kapcsolódó egyszeri költségek is növelték a működési költséget.

** Az összehasonlító időszakban a jelentős valós érték növekedést a folyamatban lévő fejlesztések előrehaladása, az SAP új épületszárny átadása, valamint piaci hozamvárások csökkenése okozta.

*** 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).



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2016. december 31. módosított	2017. december 31. módosított	2018. március 31.
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke*	184.176	224.256	233.389
Beépítetlen telkek valós érték különbözete	15.041	17.138	17.138
Saját használatú ingatlanok valós értéke	1.076	1.616	1.893
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke**	200.293	243.010	252.420
Könyv szerinti nettó eszközérték	139.072	164.465	167.866
Becsült valós nettó eszközérték**	154.456	181.800	185.456
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró)***	15,3	18,0	18,4

* A Társaság által 2018. január 1-től alkalmazott számviteli politika alapján a mérlegben a befektetési célú, elkészült és átadott ingatlanokat valamint a fejlesztés alatt álló ingatlanokat valós értéken értékeljük, míg a beépítetlen telkeket és a saját használatú ingatlanokat bekerülési értéken mutatjuk be. A beépítetlen telkek a „Befektetési célú ingatlanok”, míg a saját használatú ingatlanok a „(Saját használatú) ingatlanok, gépek, berendezések” között szerepelnek. Az összehasonlító adatok is módosításra kerültek ezen értékelési elvek alapján. Valamennyi bemutatott időszakra vonatkozó értékelést az ESTON International Zrt. készítette. Az értékelés során alkalmazott módszertant és a főbb feltételezéseket a Kiegészítő melléklet 2. (Számviteli politika) és a 8. (Befektetési célú ingatlanok) pontjai tartalmazzák.

** A független értékbecslő által a teljes ingatlanvagyonra kalkulált valós érték, mely tartalmazza a beépítetlen telkek valós érték különbözetét, és a saját használatú ingatlanok valós értékét is.

*** 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 23. megjegyzése tartalmazza.



Vezetőségi jelentés

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

- 2018. első negyedévi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Lezárult, átadott fejlesztések, folyamatban lévő fejlesztések és további fejlesztési lehetőségek,
- Finanszírozás,
- Egyéb kiemelt események,
- 2018. és 2019. évi előrejelzés.

2018. első negyedévi „pro forma” eredmények

A 2018. első negyedévi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2017-es bázishoz viszonyítva:

- Az **árbevétel** (2018: 2.863 ezer euró; 2017: 2.471 ezer euró) 392 ezer euróval, 16%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a 2017 évben átadott új fejlesztésekből (SAP új épületszárny és Startup épület) származó bérleti díjaknak köszönhetően (részletesen lásd a „Lezárult, átadott fejlesztések” fejezetben).
- A **működési költség** (2018: 307 ezer euró; 2017: 169 ezer euró) 138 ezer euróval, 82%-kal nőtt az előző évhez képest a személyi jellegű és egyéb költségek emelkedése hatására (az új fejlesztések megvalósításához létszámbővítést kellett végrehajtani, illetve a folyamatban lévő szervezetfejlesztési projektek többletköltségekkel jártak, továbbá 2018 első negyedévében a SZIT státusz megszerzéséhez kapcsolódó egyszeri költségek is növelték a működési költséget). Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az előző évi szinten maradtak.
- Az **egyéb bevétel** (2018: 27 ezer euró; 2017: 126 ezer euró) nettó egyenlege 80%-kal, 99 ezer euróval alacsonyabb az előző évi bázisnál. 2017 első negyedévében az épületátadáshoz kapcsolódó bérleti kialakítások emelték az egyéb bevételt.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2018: 1.246 ezer euró; 2017: 1.006 ezer euró) 240 ezer euróval, 24%-kal nőtt az előző évhez képest annak hatására, hogy az értékcsökkenési leírást egyrészt a 2017 évben átadott új fejlesztések (SAP új épületszárny és Startup épület) elszámolt értékcsökkenése 322 ezer euróval, 32%-kal növelte, másrészt a régebbi eszközök értékcsökkenésének kifizetése 82 ezer euróval, 8%-kal csökkentette.
- Az **EBITDA** (2018: 2.583 ezer euró; 2017: 2.428 ezer euró) 155 ezer euróval, 6%-kal nőtt, míg az **üzemi eredmény** (2018: 1.337 ezer euró; 2017: 1.422 ezer euró) 85 ezer euróval, 6%-kal csökkent az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2018: 163 ezer euró; 2017: 158 ezer euró) hasonló szinten alakult a következő tényezők ellentétes hatására: (1) a korábban felvett hitelek kamatainak csökkenése és a hiteltartozás csökkenése a kamatköltséget együttesen 15 ezer euróval csökkentették, (2) az új fejlesztések finanszírozására felvett hitelek (részletesen lásd a „Finanszírozás” fejezetben) kamatai a kamatköltséget 20 ezer euróval növelték.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2018: 20 ezer euró; 2017: 6 ezer euró) 14 ezer euróval nőtt az előző évhez képest.
- A **nyereségadó** (2018: 4 ezer euró bevétel; 2017: 179 ezer euró ráfordítás) 183 ezer euróval csökkent a bázisidőszakhoz képest, mivel tárgyidőszakban a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján nem áll fenn társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség (lásd a vezetéségi jelentés „Egyéb kiemelt események” fejezetében).



- A **nettó nyereség** (2018: 1.198 ezer euró; 2017: 1.091 ezer euró) 107 ezer euróval, azaz 10%-kal nőtt 2018-ban 2017-hez képest a fenti tényezők együttes hatására.

2018. első negyedévi, beszámoló szerinti eredmények

A 2018. január 1-től megváltozott számviteli politika szerint a befektetési célú ingatlanokat és a fejlesztés alatt álló ingatlanokat valós értéken értékeli a Társaság. Ennek megfelelően az értékcsökkenési leírás elszámolása helyett a befektetési célú ingatlanok tárgyidőszaki valós érték változását mutatja be az eredménykimutatásban.

A beszámoló szerinti eredmény 2018. első negyedévében 2.361 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 1.198 ezer euróval, míg a valós érték változásuk 1.163 ezer euróval növelte az eredményt.

2017 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 11.940 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 966 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 10.974 ezer euróval szintén növelte az eredményt. Az összehasonlító időszakban a jelentős valós érték növekedést egyrészt a folyamatban lévő beruházások előrehaladása és az SAP új épületszárny átadása, másrészt a piaci hozamelhárítások csökkenése okozta.

A valós értékben bekövetkezett változások részletezését a Kiegészítő melléklet 2. (Számviteli politika) és a 8. (Befektetési célú ingatlanok) pontjai tartalmazzák.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban rendelkezésre álló bérbe adható iroda, labor és oktatási terület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

Időszak:	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1
Kihasználtság (%):	100%	99%	99%	99%	99%
Terület (m ²):	58.500	58.500	61.000	61.000	61.000

A Graphisoft Park bérbe adható iroda, labor és oktatási területének kihasználtsága 2016. elejétől gyakorlatilag 100% volt. A 2017. második negyedévtől folyó jelentősebb átalakítási és felújítási munkák következtében a felújítás alatt álló épületrészek átmeneti kiesése miatt (lásd alább „Folyamatban lévő fejlesztések” címszó alatt) a mindeddig gyakorlatilag 100%-os kihasználtság 1%-kal csökkent.

A központi területen folyó fejlesztések első fázisában elkészült SAP új épületszárny 2017. februári átadásával a bérbe adható iroda, labor és oktatási terület 5.500 m²-rel 58.500 m²-re nőtt. Az új szárny teljes területét az SAP vette bérbe 2017 márciusától. A második fázisban elkészült Startup épület 2017. júliusi átadásával – melyben jelenleg nincs kiadható terület – a bérbe adható iroda, labor és oktatási terület további 2.500 m²-rel 61.000 m²-re nőtt. A déli területen folyamatban lévő új fejlesztés 2018. évi átadásáig (részletesen lásd a „Folyamatban lévő fejlesztések” fejezetben alább) tehát gyakorlatilag csak akkor lesz szabad bérbe adható terület a Graphisoft Parkban, ha valamelyik meglévő bérlőnk lejáráó bérleti szerződését nem hosszabbítja meg.

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 – alkalmasint 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. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltöttek a Parkban, folyamatosan meghosszabbítva szerződésüket azok lejáráta után a budapesti piacon prémiumnak számító bérleti díjak mellett is. Az alábbi táblázat az egyes bérlők által bérelt terület nagysága szerinti bontásban mutatja be, hogy 2018. március 31-ig számítva átlagosan mennyi ideje működnek ezek a cégek a Parkban.



Irodaméret (m ²) -tól, -ig	Terület megoszlás	Bérlőszám megoszlás	Átlagos bérleti idő (év)
< 500	13%	67%	6,3
500 1000	11%	15%	7,6
1000 1500	8%	6%	16,0
1500 5000	30%	9%	9,6
5000 <	38%	3%	14,7
Összesen	100%	100%	11,4

További kötelezettség vállalás 2018.03.31-től
(átlagos bérleti idő): 5,4

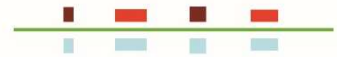
Fenti táblázatban a jelenlegi bérlők legkorábbi bérleti szerződésének időpontjától számoljuk a bérlet kezdetét, adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján.

Lezárult, átadott fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, mely magába foglalja a központi területen elhelyezkedő irodaparkot, a műemléki területen kialakított oktatási campus épületegyüttesét, valamint az ezektől északra és délre elhelyezkedő fejlesztési területeket. A Park 1997 óta folyó fejlesztése során 2014. végéig 11 hektáron 55.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint 1.250 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs épült fel. A 2016-ban megkezdett új fejlesztések eredményeként 2017-ben két lépcsőben mintegy 8.000 m² új irodaterület, valamint 300 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs készült el. Az SAP főépületéhez illeszkedve egy új, mintegy 5.500 m² alapterületű szárny épült. Ezen túlmenően egy további 2.500 m² alapterületű, kisebb cégek és friss vállalkozások igényeire optimalizált Startup épület készült el, amely impozáns megjelenésével az egész Park fogadóépületeként is szolgál. Ezek helyén korábban a jelenlegi helyzetben már gazdaságtalan helykihasználású néhány kisebb irodaépület és raktár állt, melyek elbontása 2.000 m² csökkenést jelentett, a 2017-ben átadott épületek tehát nettó 6.000 m² irodaterület bővülést jelentettek. A fejlesztés ezen két ütemének befejezése után 2017. augusztustól a Graphisoft Parkban összesen 61.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint 1.550 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. Ezeket egészíti ki 4 étterem, valamint 6 büfé és kávézó.



SAP új szárny, tervező: Vikár és Lukács Építész Stúdió



Ezen két befejezett fejlesztési ütem - melynek összköltsége 18 millió euró volt - összesen mintegy 8.000 m² új iroda és 300 gépkocsi befogadására alkalmas három szintes mélygarázs megépítésén túl tartalmazza a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat.



Startup épület, tervező: RADIUS B+S Stúdió

Folyamatban lévő fejlesztések

A 2016-ban felmerült újabb bérlői területnövekedési igényeket és a Graphisoft Park gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve a déli terület fejlesztésre előkészített részén megkezdtük egy újabb, mintegy 12.500 m² alapterületű iroda épületsor, és hozzávetőleg 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására várhatóan 2018 közepén kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes összesen 7.900 m² alapterületű A és B blokkját az SAP veszi bérbe.

Ezen fejlesztési ütem tervezett összköltségéből 2018. első negyedév végéig 22 millió euró merült fel. Az építőiparban jelenleg kialakult kapacitáshiány és a növekvő árak miatt a befejezésig korábbi becslésünkhöz képest 5-10% közötti költségnövekedés prognosztizálható.



South Park, tervező: RADIUS B+S Stúdió



Mindezek eredményeképpen a déli fejlesztések befejezése után 2018-tól a Graphisoft Parkban összesen 73.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint hozzávetőlegesen 2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére.

2017-ben megkezdtek a közel 20 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. Ennek költsége 1,5 millió euró volt a 2018. első negyedévében, melynek érdemi részét az egyedi igények finanszírozásaként a bérlők finanszírozzák.

További fejlesztési lehetőségek

Fenti fejlesztések 2018 közepére tervezett befejezését követően a déli fejlesztési terület fennmaradó részén további mintegy 18.000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztésére van még lehetőség, míg az északi fejlesztési terület és a műemléki terület további mintegy 36.000 m² irodai, illetve oktatási célú fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ez utóbbi területen a Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Földgázszolgáltató Zrt.) által elvégzendő rehabilitációs munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „A terület főbb kockázati tényezői” pontban).





Finanszírozás

A központi területen folyamatban lévő új fejlesztés (részletesen lásd az „Folyamatban lévő fejlesztések” fejezetben) finanszírozására 2015. decemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt-vel. A hitelszerződés és annak 2016. decemberi módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,9 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 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 folyamatban lévő új fejlesztés (részletesen lásd a „Folyamatban lévő fejlesztések” fejezetben) 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 harmadik szakaszának II. pillére keretében 24 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára, ugyancsak a teljes futamidőre rögzített kamatlábbal.

Tekintettel a jelenlegi rendkívül alacsony kamatkörnyezetre, a Westdeutsche ImmobilienBank AG-vel (melyet időközben felvásárolt az Aareal Bank AG) 2007-ben létrejött és 2019 májusában lejáró hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására új, 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötöttünk 2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt-vel, amely kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, melynek eredményeként a kamatláb a teljes futamidőre rögzített. Az új 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 finanszírozására, és az előzetes tervekhez képest megnövekedett építési költségek fedezetére szolgál.

Egyéb kiemelt események

Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) mint új vállalkozási forma a 2011. évi CII. törvény kihirdetésével került a magyar szabályozásba. A SZIT a külföldön meghonosodott cégforma, a REIT (Real Estate Investment Trust) magyarországi megfelelője, amely az Egyesült Államokban jelent meg a hatvanas években, majd Európa szerte is elterjedt.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) az a nyilvánosan működő részvénytársaság, amelyet a vonatkozó jogszabályban (2011. évi CII. törvény – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról) meghatározott feltételek teljesítése esetén a társaság kérésére az adóhatóság SZIT-ként nyilvántartásba vett, és ennek alapján adókedvezmények igénybe vételére jogosult.

A SZIT státusz megszerzésének főbb feltételei a következők (a teljesség igénye nélkül, részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben):

- (a) kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),
- (b) nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;
- (c) legalább eredményének 90%-át elérő mértékű osztalékot fizet, vagy ha szabad pénzeszközeinek összege ennél kevesebb, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át, amennyiben a kifizetést pénzügyi intézménnyel kötött hitelszerződés nem korlátozza,
- (d) projektársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,
- (e) a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,
- (f) legalább ötmilliárd forint összegű (konszolidált) induló tőkével rendelkezik,



- (g) nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészcéget és dolgozói részvényt bocsáthat ki,
- (h) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke, amelyek tulajdonosai egyenként - közvetve vagy közvetlenül - a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

A fentieken túlmenően a szabályozás az eszközportfólióra és a társaság működésére vonatkozóan további követelményeket tartalmaz, amelyek feltételei a SZIT státusz megszerzésének.

A SZIT státusszal járó adókedvezmények az alábbiak (részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben és az érintett adótörvényekben):

- társasági adó mentesség,
- helyi iparűzési adó mentesség,
- kedvezményes mértékű (2%) vagyonszerzési illeték.

A végleges SZIT státusz a jogszabályban meghatározott összes feltétel teljesítését követően, 2018. január 1-jei hatállyal került bejegyzésre.

Oktatási funkció megvalósítása

Mint azt korábbi jelentéseinkben részletesen ismertettük, a Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása céljából 2008-ban a Budapest Főváros Önkormányzatával megkötött ingatlan adásvételi szerződésben Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítását vállaltuk a megvásárolt ingatlan műemléki részének felújításával. Az Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítása részben a Társaságunk 10%-os tőkerészesedésével alapított Aquincumi Technológiai Intézet (AIT-Budapest) működésével, részben az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola Graphisoft Parkba költözésével valósult meg. Az Oktatási Célú Fejlesztés teljes körű megvalósítását követően Társaságunk az Aquincumi Technológiai Intézetben fennálló részesedését 2017-ben értékesítette.

Start-up ökoszisztéma létrehozása

A Graphisoft Park fejlődésének már eddig is egyik motorja volt az itt induló vállalkozások dinamikus fejlődése nyomán keletkező növekvő területigénye. A Graphisoft Park bérbeadóként iroda- és laborbérlettel, továbbá a Graphisoft, a Graphisoft Park és AIT-Budapest alapítója, Bojár Gábor közreműködésével üzletfejlesztési konzultációval segíti az itt működő start-up cégek fejlődését.

Elismerések

A Graphisoft Park 2018. első negyedévében két rangos díjban részesült az elmúlt év eredményeinek elismeréseként:

- 2018. január 18-án a Budapesti Értéktőzsde által készített felmérés alapján a kibocsátói transzparencia mid-cap különdíját a Graphisoft Park SE vehette át 2017-re vonatkozóan.
- 2018. február 8-án az Év irodája rendezvényen a Graphisoft Park 2017-ben átadott Startup épülete megnyerte az Év Új Ingatlanfejlesztése díját.



2018. és 2019. évi előrejelzés

A Graphisoft Park SE SZIT státusza 2018 január 1-jei hatállyal bejegyzésre került. Ennek előírásai szerint 2018-tól a korábbi gyakorlattól eltérően nem az ingatlanok bekerülési értéke és annak értékcsökkenése alapján mutatjuk be az IFRS szerinti konszolidált mérleg- és eredménykimutatásainkat, hanem független értékbecslő által negyedévente megállapított aktualizált valós érték szerint. Jövőre vonatkozó becsléseinket ugyanakkor elsősorban részvényeseink osztalékvárakozásának orientálása céljából továbbra is a korábbi gyakorlat szerint készítjük. Az ezen módszer alapján kalkulált „pro forma” konszolidált eredmény jól közelíti a SZIT előírásai szerint 90%-os osztalékminimum alapjául szolgáló Graphisoft Park SE következő évi (részletesebben lásd a bevezetésben) egyedi eredményét.

2018-tól a társaság ingatlanfejlesztési, ingatlankezelési és adminisztratív tevékenységét az erre a célra létrehozott Graphisoft Park Engineering & Management Kft. végzi, ezért az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos ráfordítások (igazodva más hasonló tevékenységet végző vállalkozások gyakorlatához) a pro forma konszolidált beszámolóban is aktiválásra kerülnek. Az alábbiakban az eszerint számított 2018-ra és 2019-re várható eredményeinket mutatjuk be.

(millió euró)	2017 tény	2018 várható	2019 becslés
Bérleti díj bevétel	10,62	12,3	13,8
Egyéb bevétel (nettó)	0,44	0,6	0,4
Működési költség	(1,55)	(1,2)	(1,3)
EBITDA	9,51	11,7	12,9
Értékcsökkenés	(4,60)	(6,4)	(7,4)
Üzemi eredmény	4,91	5,3	5,4
Nettó kamatköltség	(0,90)	(1,2)	(1,1)
Adózás előtti eredmény	4,01	4,1	4,3
Nyereségadó	(0,22)	0,0	0,0
Adózott eredmény	3,79	4,1	4,3

- A **bérleti díjbevételek** 1,7 millió euróval, azaz 16%-kal növekednek 2018-ban 2017-hez képest, részben a várhatóan 2018 közepén átadásra kerülő déli fejlesztés második félévben jelentkező bevételeinek hatására, részben pedig azért, mert a 2017-ben átadott fejlesztésekből (új SAP szárny, Startup ház) származó bevételek már egész évben jelentkeznek. 2019-ben a bevétel további 1,5 millió euróval, azaz 12%-kal növekszik várhatóan a 2018. évi bevételekhez képest, mivel a 2018-ban befejezésre kerülő déli fejlesztés 2019-ben várhatóan már egész évben befolyó bevételt generál.
- Az **egyéb bevételek** soron 2018-ban számolunk egy jelentősebb mérnöki szolgáltatás ellenértékével (300 ezer euró), ami megnöveli bevételünket 2017-hez képest. Ennek ismétlődésével a következő években nem számolunk.
- A **működési költség** a fejlesztésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek aktiválása következtében 2018-ban 300 ezer euróval csökken 2017-hez képest, melynek csak szerényebb mértékű (100 ezer euró) növekedésére számítunk 2019-ben a megnövekedett irodaterületekhez kapcsolódóan.
- Fentiek együttes hatásaként 2018-ban az **EBITDA** várhatóan 2,2 millió euróval, mintegy 23%-kal növekszik 2017-hez képest, majd 2019-ben további 1,2 millió euróval, azaz 10%-kal növekedhet 12,9 millió euró értéket érve el.
- Az új fejlesztések és a folyamatban levő felújítások következtében 2018-ban és 2019-ben is (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** jelentős növekedésével számolunk. 2018-ban 6,4 millió euró (2017-hez képest 39% növekedés), 2019-ben pedig 7,4 millió euró (2018-hoz képest további 16% növekedés) értékcsökkenéssel kell számolnunk.



- Az új fejlesztések finanszírozására, illetve a 2019-ben lejáró hitelünk kiváltása céljából felvett új hitelek hatására a **nettó kamatköltség** 2018-ban 1,2 millió euró lesz (mintegy 33% növekedés 2017-hez képest egyszeri költségekkel együtt), ami 2019-ben az időközbeni törlesztések eredményeként megközelítőleg 100 ezer euróval csökken és várhatóan 1,1 millió euró körül alakul.
- Mindezek eredményeként a **nettó eredmény** (mely jól közelíti a következő évi, SZIT előírás szerinti 90%-os osztalékminimum alapját képező eredményt) 2018-ban 4,1 millió euró körül várható (hozzávetőleg 8% növekedés 2017-hez képest), mely 2019-ben további 5%-kal növekedve 4,3 millió eurót érhet el.

A területek főbb kockázati tényezői

- 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 február 22.-én megküldött határozatban előírt befejezési határidők alapján a rehabilitáció előrehaladtával a terület építési munkák céljára történő átadása 2022-ig megvalósulhat.
- 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.

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 bérelőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérelő 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 irodapiacra 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 EURIBOR kamatszint, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2018 végéig 310 EUR/HUF árfolyammal, 0%-os EURIBOR kamatszinttel, 0% éves 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2018. május 8.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2018. március 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2018. május 8.

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

Kocsány János
vezérigazgató

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 negyedéves jelentéshez	8-29

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2018. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2016.december 31. módosított	2017. december 31. módosított	2018. március 31.
Pénzeszközök	3	2.621	4.239	7.283
Vevők	4	1.083	856	1.420
Adókövetelés	5	271	802	686
Egyéb forgóeszközök	6	5.681	9.589	8.231
Forgóeszközök		9.656	15.486	17.620
Befektetési célú ingatlanok	8	184.176	224.256	233.389
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.269	1.898	1.852
Immateriális javak		-	2	2
Részesedések	9	100	-	-
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	12	-	695	438
Halasztott adókövetelés	13	11	-	9
Befektetett eszközök		185.556	226.851	235.690
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		195.212	242.337	253.310
Rövid lejáratú hitelek	12	3.516	4.520	5.103
Szállítók	10	4.190	5.305	6.300
Adókötelezettség	5	279	274	130
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	1.661	3.490	3.705
Rövid lejáratú kötelezettségek		9.646	13.589	15.239
Hosszú lejáratú hitelek	12	44.313	59.952	65.476
Halasztott adókötelezettség	13	593	-	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	1.588	4.331	4.730
Hosszú lejáratú kötelezettségek		46.494	64.283	70.206
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		56.140	77.872	85.444
Jegyzett tőke	1.3	250	250	250
Eredménytartalék		142.668	166.927	170.486
Saját részvények	22	(962)	(974)	(974)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	-	665	507
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		49	531	531
Halmozott átváltási különbözet		(2.933)	(2.934)	(2.934)
Saját tőke		139.072	164.465	167.866
FORRÁSOK ÖSSZESEN		195.212	242.337	253.310

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2018. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2017. március 31. napján végződő 3 hónap módosított	2018. március 31. napján végződő 3 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele	15	2.471	2.863
Árbevétel		2.471	2.863
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	16	(12)	(15)
Személyi jellegű költség	16	(73)	(154)
Egyéb működési költség	16	(84)	(138)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(40)	(48)
Működési költség		(209)	(355)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	8	10.974	1.163
Egyéb bevétel	17	126	27
ÜZEMI EREDMÉNY		13.362	3.698
Kamatköltség	18	(158)	(163)
Árfolyamkülönbözet	19	6	20
Pénzügyi eredmény		(152)	(143)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		13.210	3.555
Nyereségadó	20	(179)	4
ADÓZOTT EREDMÉNY		13.031	3.559
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		13.031	3.559
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	1,29	0,35
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	1,29	0,35

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
 2018. MÁRCIUS 31.
 (minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2017. március 31. napján végződő 3 hónap módosított	2018. március 31. napján végződő 3 hónap
Adózott eredmény		13.031	3.559
Értékelési különbözet*		-	(158)
Egyéb átfogó jövedelem		-	(158)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		13.031	3.401
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		13.031	3.401

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2018. MÁRCIUS 31.
(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
2016. december 31. módosított	250	142.668	(962)	-	49	(2.933)	139.072
Adózott eredmény	-	13.031	-	-	-	-	13.031
2017. március 31. módosított	250	155.699	(962)	-	49	(2.933)	152.103
2017. december 31. módosított	250	166.927	(974)	665	531	(2.934)	164.465
Adózott eredmény	-	3.658	-	(99)	-	-	3.559
Értékelési tartalék	-	(99)	-	(59)	-	-	(158)
2018. március 31.	250	170.486	(974)	507	531	(2.934)	167.866

* A saját részvények adatait a 22. megjegyzés tartalmazza.

** A cash flow fedezeti ügylettel kapcsolatos részleteket a 12. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

*** A saját használatú ingatlanok befektetési célú ingatlanokká minősítéséhez kapcsolódó átértékelési különbözet.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
2018. MÁRCIUS 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2017. március 31. napján végződő 3 hónap módosított	2018. március 31. napján végződő 3 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	13.210	3.555
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(10.974)	(1.163)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	40	48
Tárgyi eszközök értékesítésének vesztesége	-	2
Kamatköltség	158	163
Nem realizált árfolyamveszteség / (árfolyamnyereség)	1	(29)
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(2.097)	918
Kötelezettségek növekedése	735	658
Fizetett nyereségadó	(128)	(13)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	945	4.139
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(3.649)	(7.429)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(2)	(23)
Tárgyi eszközök értékesítése	-	19
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(3.651)	(7.443)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hitelfelvétel	4.936	7.513
Hiteltörlesztés	(874)	(1.007)
Fizetett kamat	(166)	(162)
Fizetett kamat - aktivált	(58)	(5)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	3.838	6.339
Pénzeszközök növekedése	1.132	3.045
Pénzeszközök az időszak elején	2.621	4.239
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	1	(1)
Pénzeszközök az időszak végén	3.754	7.283

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

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

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

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám 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 26 fő volt 2018. március 31-én.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 20 évben összesen 61.000 m² iroda, labor és oktatási területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe, és 12.500 m² irodaterület fejlesztése folyamatban van. A terület további részein mintegy 54.000 m² bérbeadható irodaterület fejleszthető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	Modern irodapark 8,5 hektár területen, amely magába foglal összesen 51.000 m ² iroda- és laborterülettel rendelkező épületet.
Műemléki terület	2,4 hektár terület 13.000 m ² bérbe adható nettó alapterületű műemléki épülettel, melyből 7.000 m ² felújítása és bérbeadása megtörtént, tehát itt további 6.000 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 12.500 m ² irodaterület 2018-ban átadásra kerül, valamint további 48.000 m ² bérbeadható irodaterület, hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel fejleszthető.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő, tőzsdére bevezetett, forgalomképes „A” sorozatú törzsrészcévényből 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	2017. december 31.			2018. március 31.		
	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	3.829.082	36,02	33,79	3.829.082	36,02	33,79
Bojár Gábor - IT elnök	3.185.125	29,96	28,10	3.185.125	29,96	28,10
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
Hornung Péter – IT tag	414.000	3,89	3,65	414.000	3,89	3,65
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,80	90.457	0,85	0,80
5% feletti részvényesek	2.496.144	23,48	22,02	2.462.590	23,16	21,73
HOLD Alapkezelő Zrt.	1.449.701	13,64	12,79	1.416.147	13,32	12,50
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.046.443	9,84	9,23	1.046.443	9,84	9,23
Egyéb részvényesek	3.757.372	35,34	33,16	3.790.926	35,66	33,45
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	11,03	1.876.167	-	11,04
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	-	11,03	1.250.778	-	11,04
Dolgozói saját részvények*	625.389	-	-	625.389	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	3.790.926	100,00	100,00

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 22. 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 JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2018. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Szígeti András	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2018. május 31.

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

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2017. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében) az alábbi különbségekkel:

- a) A befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó számviteli politika módosítás

2018. január 1-jétől a Társaság megkapta a "Szabályozott ingatlanbefektetési társaság" státuszt, így a törvény előírásai szerint megváltoztatta a befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó számviteli politikáját. Az IAS 40 „Befektetési célú ingatlanok” standard alapján a „bekerülési érték modell” helyett a „valós érték modell” alkalmazza 2018. január 1-jétől. Az új alkalmazott számviteli politika a következő:

Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok a befejezett befektetési célú ingatlanokból, a fejlesztési telkekből és a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokból állnak. A Társaság a befektetési célú ingatlanokat bérbeadási, vagy tőkefelértékelődési vagy mindkét céllal tartja. A bérelt ingatlanok is a befektetési célú ingatlanok között kerülnek kimutatásra, amennyiben azokat a Társaság bérbeadási, vagy tőkefelértékelődési vagy mindkét céllal tartja. Nem befektetési célú ingatlanok azok az ingatlanok, amelyeket a Társaság értékesítési céllal tart a normál működés során, illetve termelési vagy adminisztratív célokra.

A befektetési célú ingatlanok eredetileg bekerülési értéken vannak kimutatva a tranzakciós költségekkel együtt. A tranzakciós költségek tartalmazzák az illetéket, a jogi díjakat, a hitelfelvételi költségeket, valamint az eszköz rendeltetésszerű használatba vételéhez és üzemképes állapotba hozásához közvetlenül kapcsolódó költségeket. A befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értékét szintén növeli a meglévő befektetési célú ingatlan felújítási költsége abban az időszakban, amikor az felmerült, amennyiben az megfelel az elszámolási kritériumoknak.

Az eredeti bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok valós értéken vannak értékelve, amely a fordulónapon fennálló valós értéket mutatja. A valós érték növekedése, illetve csökkenése az eredménykimutatásban kerül elszámolásra abban az időszakban, amikor a változás történik, az esetleges adóhatásokkal együtt.

A befektetési célú ingatlanokba, vagy azokból történő átsorolások akkor lehetségesek, ha a használatban változás történik. Amennyiben a befektetési célú ingatlan saját használatú ingatlanná válik, a becsült bekerülési érték a

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

változás időpontjában fennálló valós érték. Ha egy saját használatú ingatlan befektetési célú ingatlanná válik, a könyv szerinti érték és a valós érték különbsége a saját tőkén belül a „tárgyi eszközök értékelési különbözete” között kerül elszámolásra, amennyiben a valós érték magasabb, mint a könyv szerinti érték; illetve az eredménykimutatásban kerül elszámolásra, amennyiben a valós érték alacsonyabb, mint a könyv szerinti érték az átsorolás időpontjában.

A befektetési célú ingatlanok kivezetésre kerülnek eladásakor vagy használatból történő kivonásakor, amennyiben további gazdasági hasznot várhatóan nem hoznak. A könyv szerinti érték és az eladási ár különbsége nyereségként vagy veszteségként az eredménykimutatásban kerül elszámolásra abban az időszakban, amikor az eszköz kivezetésre kerül.

Kritikus számviteli becslések és feltételezések: befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékét független értékbecslő határozza meg az IFRS 13 „Valós értéken történő értékelés” standard által meghatározott értékelési technikák és alapelvek szerint.

A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok független értékbecslő becslései alapján kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a valós értéket nem lehet megbízhatóan becsülni. Ebben az esetben a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlan bekerülési értéken kerül kimutatásra.

A befektetési célú ingatlanok esetében a valós érték megállapítás IFRS 13 szerinti hierarchia szintje: 3. szint.

A számviteli politika változás korábbi időszakokra gyakorolt hatása

Az IAS 8 „Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standard előírásai szerint a befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó számviteli politika változást az Társaság visszamenőlegesen alkalmazta. A nyitó egyenlegek módosításra kerültek a legkorábbi bemutatott időszakig, mintha a Társaság mindig is az új számviteli politikát alkalmazta volna. A számviteli politika változás hatásai a nyitó egyenlegekre a következők:

- A 2016. december 31-ére összeállított mérlegben a befektetési célú ingatlanok értéke 114.521 ezer euróval nőtt, míg az ingatlanok, gépek, berendezések értéke 1.022 ezer euróval nőtt. A saját tőkén belül az eredménytartalék értéke 11.494 ezer euróval nőtt, a tárgyi eszközök értékelési különbözete pedig 49 ezer euróval nőtt.
- 2017. március 31-én a befektetési célú ingatlanok értéke 126.556 ezer euróval nőtt, míg az ingatlanok, gépek, berendezések értéke 1.001 ezer euróval nőtt. 12.014 ezer euró nyereség a tárgyévi eredményben került elszámolásra, míg a saját tőkén belül az eredménytartalék értéke 127.508 ezer euróval nőtt, a tárgyi eszközök értékelési különbözete pedig 49 ezer euróval nőtt.
- 2017. december 31-én a befektetési célú ingatlanok értéke 136.839 ezer euróval nőtt, míg az ingatlanok, gépek, berendezések értéke 1.586 ezer euróval nőtt. 22.400 ezer euró nyereség a tárgyévi eredményben került elszámolásra, míg a saját tőkén belül az eredménytartalék értéke 137.894 ezer euróval nőtt, a tárgyi eszközök értékelési különbözete pedig 531 ezer euróval nőtt.
- A számviteli politika változásnak nem volt jelentős hatása az üzleti, befektetési és finanszírozási cash flow egyenlegére.
- Az egy részvényre jutó eredmény és az egy részvényre jutó hígított eredmény 0,10 euróról 1,29 euróra nőtt 2017. március 31-én.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

b) A tevékenység szezonálitása

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.

c) Deviza-átszámítási árfolyamok

A deviza-átszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2017. március 31. napján végződő 3 hónap	2018. március 31. napján végződő 3 hónap
EUR/HUF nyitó:	311,02	310,14
EUR/HUF záró:	308,70	312,55
EUR/HUF átlag:	309,11	311,03

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Pénztár	1	2	1
Bankbetétek	2.620	4.237	7.282
Pénzeszközök	2.621	4.239	7.283

4. Vevők

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Vevők	1.083	856	1.420
Vevők értékvesztése	-	-	-
Vevők	1.083	856	1.420

A vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Adókövetelés	271	802	686
Adókötelezettség	(279)	(274)	(130)
Nettó (adókötelezettség) / adókövetelés	(8)	528	556

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Elhatárolt bevételek	126	189	46
Elhatárolt költségek	19	120	355
Banki biztosítéki számlák	1.406	1.724	2.118
Fedezetkezelői számlák	4.121	7.403	5.104
Egyéb követelések	9	153	608
Egyéb forgóeszközök	5.681	9.589	8.231

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	Saját használatú ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
Nettó érték:			
2016. december 31. módosított	1.022	247	1.269
Bruttó érték:			
2016. december 31.	1.105	791	1.896
Növekedés	-	161	161
Értékesítés	-	(54)	(54)
Átsorolás befektetési célú ingatlanokból	1.635	-	1.635
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(1.105)	-	(1.105)
2017. december 31.	1.635	898	2.533
Értékcsökkenés:			
2016. december 31.	83	544	627
Növekedés	101	78	179
Értékesítés	-	(36)	(36)
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(135)	-	(135)
2017. december 31.	49	586	635
Nettó érték:			
2017. december 31. módosított	1.586	312	1.898

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2017. december 31.	1.635	755	2.390
Növekedés	21	2	23
Értékesítés	-	(22)	(22)
2018. március 31.	1.656	735	2.391

Értékcsökkenés:

2017. december 31.	49	443	492
Növekedés	30	18	48
Értékesítés	-	(1)	(1)
2018. március 31.	79	460	539

Nettó érték:

2018. március 31.	1.577	275	1.852
--------------------------	--------------	------------	--------------

8. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:				
2016. december 31. módosított	15.309	24.810	144.057	184.176
Növekedés	3	18.857	3.732	22.592
Átsorolás	-	(8.580)	8.580	-
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közé	-	-	(1.635)	(1.635)
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közül	-	-	1.452	1.452
Valós érték változás	-	(11.187)	28.858	17.671
2017. december 31. módosított	15.312	23.900	185.044	224.256
Növekedés	-	6.326	1.644	7.970
Valós érték változás	-	1.064	99	1.163
2018. március 31.	15.312	31.290	186.787	233.389

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A beruházások 2018. első negyedévi 7.970 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen 2017-ben elkezdett épület felújítások értéke (1.492 ezer euró),
- a déli fejlesztési területen folyamatban lévő új beruházás értéke (6.326 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (152 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 (tőkekiadás) 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:

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Bérbe adható terület			
• irodaterület	43.000 m2	51.000 m2	51.000 m2
• oktatási terület	7.000 m2	7.000 m2	7.000 m2
• diákszálló	3.000 m2 / 85 fő	3.000 m2 / 85 fő	3.000 m2 / 85 fő
Fejlesztés alatt álló épületek			
• irodaterület	20.000 m2	12.000 m2	12.000 m2
Fejleszthető és bérbeadható irodaterület	54.000 m2	54.000 m2	54.000 m2
Hosszú távú kihasználtság	95%	95%	95%
Növekedési ráta	1%	1%	1%
Diszkontráta	6,55%	6,00%	5,94%

9. Részesedések

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.	100	-	-
Részesedések	100	-	-

A Társaság 2009-ben 10%-os tulajdonrészt (100 ezer euró) szerzett az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.-ben. Az Oktatási Célú Fejlesztés (részletek a 24. megjegyzésben) teljes körű megvalósítását követően, 2017. júniusban a Társaság a részesedést az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft. számára értékesítette.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

10. Szállítók

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Szállítók - belföldi	4.190	5.305	6.300
Szállítók	4.190	5.305	6.300

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	48	34	54
Bérlői kauciók	612	604	619
Hitelek valós érték különbözete*	237	286	334
Vevőktől kapott előlegek	-	614	305
Pénzügyi kötelezettség**	-	234	151
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	764	1.718	2.242
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.661	3.490	3.705

* A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven belül esedékes része. A részleteket a 12. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

**Az Erste Bank 2. sz. hiteléhez kapcsolódó IRS ügylet időszak végi valós érték különbözete. Az értékelést az Erste Bank készítette.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Rövid lejáratú	3.516	4.520	5.103
Hosszú lejáratú	44.313	59.952	65.476
Hitelek	47.829	64.472	70.579

Az Aareal Bank AG, mint a Westdeutsche ImmobilienBank AG jogutódja által nyújtott hitelek:

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Rövid lejáratú	3.516	3.575	3.590
Hosszú lejáratú	33.181	29.606	28.703
Hitelek / Aareal Bank AG	36.697	33.181	32.293

Az Aareal Bank AG által 2007-től nyújtott hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió euró. A hitelszerződés lejáratára 2019. A hitelek euró alapúak, részben fix, részben változó kamatozásúak. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A Társaság le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon nem rendelkezett.

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Rövid lejáratú	-	688	885
Hosszú lejáratú	9.379	13.349	13.088
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	9.379	14.037	13.973

A Társaság 2015. december 28-án 10 éves futamidejű hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen folyamatban lévő új 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 (12,6 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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A forint alapú hitelkeret (4 milliárd forint, 12.798 ezer euró 2018. március 31-i árfolyamon), valamint az euró alapú hitelkeret (3 millió euró) is lehívásra került 2018. március 31-ig, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 13.973 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább). A Társaság bankszámláit a 2018. első negyedéves törlesztés egy részével 2018. március 29-én, másik részével 2018. április 03-án terhelte meg a Bank.

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. Mivel ebben a konstrukcióban a kezdeti tőkecsere a cash flow fedezeti ügylet indulásakor (2017. december 29-én) valósult meg, egy kapcsolódó határidős árfolyam megállapodást (határidős forint vétel) is kötöttünk a kezdeti tőkecseréhez szükséges forint fedezet biztosítására.

A cash flow fedezeti ügylet indulásakor, 2017. december 29-én az ügyletkez kapcsolódó határidős (forward) ügylet lezárásra került. A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi eszközök között 438 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt nyereség a saját tőkében (Cash-flow fedezeti ügylet tartaléka) kerül bemutatásra 507 ezer euró értékben.

2. számú Erste hitel

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Rövid lejáratú	-	257	323
Hosszú lejáratú	-	1.743	5.677
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	-	2.000	6.000

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 most kiváltásra kerülő, részben változó kamatozású hitellel - a teljes futamidőre rögzített.

Az új 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. 2018. március 31-ig 6.000 ezer euró szabad felhasználású hitelkeret került lehívásra.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az Unicredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitel:

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Rövid lejáratú	-	-	305
Hosszú lejáratú	1.753	15.254	18.008
Hitelek / UniCredit Bank Hungary Zrt.	1.753	15.254	18.313

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

A hitelkeretből 21.424 ezer euró került lehívásra 2018. március 31-ig, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 18.313 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGyedÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGyedÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12.2. Elemzések

A hitelek valós értéke:

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Aareal Bank AG	36.398	33.014	32.157
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	9.379	14.037	13.973
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	-	2.000	6.000
UniCredit Bank Hungary Zrt.	1.753	15.254	18.313
Hitelek valós értéken*	47.540	64.305	70.443

* 2,5% effektív kamatlábbal számolva a hitelek fix kamatperiódusára.

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 2018. március 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	15.750	1.777	13.973
UniCredit Bank Hungary Zrt.	21.424	3.111	18.313
Hitelek (NHP)	37.174	4.888	32.286

* A hitelszerződés megkötésének időpontjában érvényes piac alapú 2,5%-os fix kamatlábbal számolva a hitel tényleges pénzáramlására vonatkozóan.

** A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetét (az NHP keretében kapott ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatás) az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (11. megjegyzés), illetve az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (14. megjegyzés) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGyedÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGyedÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

13. Halasztott adó

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Fejlesztési tartalék	757	-	-
Értékcsökkenés	(20)	-	-
Elhatárolt veszteség	(155)	-	(9)
Halasztott adókötelezettség / (követelés)	582	-	(9)

2017. július 31-i fordulónappal a Társaság szabályozott ingatlanfejlesztési elővállalkozássá alakult, így egyidejűleg mentesült a társasági és iparűzési adó megfizetése alól (lásd a vezetőségi jelentés „Egyéb kiemelt események” fejezetében). Ennek megfelelően a halasztott adó eszközök és kötelezettségek 2017-ben feloldásra kerültek. 2017. december 14-én megalapításra került a Graphisoft Park Engineering & Management Kft, amely tevékenységéből fakadóan nem tartozik a SZIT törvény hatálya alá, ezáltal nem mentesül a társasági és iparűzési adó megfizetése alól. Ennek megfelelően a 2018. március 31-i halasztott adó követelés ehhez a társasághoz kapcsolódik.

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Hitelek valós érték különbözete*	1.588	4.231	4.554
Garanciális visszatartás	-	100	176
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1.588	4.331	4.730

* A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven túl esedékes része. A részleteket a 12. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

15. Árbevétel

	2017. március 31.	2018. március 31.
Ingtatlan bérbeadás árbevétele	2.471	2.863
Árbevétel	2.471	2.863

Az árbevétel kizárólag a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díjakat tartalmazza.

16. Működési költség

	2017. március 31. módosított	2018. március 31.
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	12	15
Személyi jellegű költség	73	154
Egyéb működési költség	84	138
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	40	48
Működési költség	209	355

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2017. március 31.	2018. március 31.
Iroda és telekommunikáció	3	4
Jog és adminisztráció	44	95
Marketing	8	-
Egyéb	29	39
Egyéb működési költség	84	138

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

17. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2017. március 31.	2018. március 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	1.253	1.307
Továbbszámlázott beruházási költségek	(1.193)	(1.307)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	943	1.065
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(877)	(1.035)
Egyebek	-	(3)
Egyéb bevétel	126	27

18. Kamat

	2017. március 31.	2018. március 31.
Hitelkamatok	(157)	(162)
Egyéb kamatköltség	(1)	(1)
Kamatköltség	(158)	(163)

19. Egyéb pénzügyi eredmény

	2017. március 31. módosított	2018. március 31.
Realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	6	(89)
Nem realizált árfolyamnyereség	-	29
Nyitott határidős ügylet valós érték változása*	-	80
Egyéb pénzügyi eredmény	6	20

* Az Erste Bank Zrt által nyújtott 2. sz. hitelhez kapcsolódó nyitott IRS ügylet valós érték különbözete 2018. március 31-én.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

20. Nyereségadó

	2017. március 31.	2018. március 31.
Tárgyévi nyereségadó	(98)	(5)
Halasztott nyereségadó	(81)	9
Nyereségadó (ráfordítás) / bevétel	(179)	4

Az alkalmazott adómértékek a következők: 2017-ben és 2018-ban 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.
A részleteket a 13. megjegyzés tartalmazza.

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2017. március 31. módosított	2018. március 31.
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	13.031	3.559
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	1,29	0,35
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	1,29	0,35

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 JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

22. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. március 31.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	-	625.389	625.389
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	10.982	23.489	23.489
Saját részvények bekerülési értéke összesen	962	974	974

23. Nettó eszközérték

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2018. márc. 31.	Valós érték 2018. márc. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 8	235.241	252.695	17.454
Immateriális javak	2	2	2	-
Adókövetelés, nettó	5, 13	565	565	-
Nem pénzügyi instrumentumok		235.808	253.262	17.454
Pénzeszközök	3	7.283	7.283	-
Vevők	4	1.420	1.420	-
Egyéb forgóeszközök	6	8.231	8.231	-
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök		438	438	-
Szállítók	10	(6.300)	(6.300)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.705)	(3.705)	-
Hitelek	12	(70.579)	(70.443)	136
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(4.730)	(4.730)	-
Pénzügyi instrumentumok		(67.942)	(67.806)	136
Nettó eszközérték		167.866	185.456	17.590

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2018. március 31-én 252.420 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2017. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2017. dec. 31. módosított	Valós érték 2017. dec. 31. módosított	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 8	226.154	243.322	17.168
Immateriális javak		2	2	-
Adókövetelés, nettó	5, 13	528	528	-
Nem pénzügyi instrumentumok		226.684	243.852	17.168
Pénzeszközök	3	4.239	4.239	-
Vevők	4	856	856	-
Egyéb forgóeszközök	6	9.589	9.589	-
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök		695	695	-
Szállítók	10	(5.305)	(5.305)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.490)	(3.490)	-
Hitelek	12	(64.472)	(64.305)	167
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(4.331)	(4.331)	-
Pénzügyi instrumentumok		(62.219)	(62.052)	167
Nettó eszközérték módosított		164.465	181.800	17.335

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2017. december 31-én 243.010 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2016. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2016. dec. 31. módosított	Valós érték 2016. dec. 31. módosított	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 8	185.445	200.540	15.095
Részesedések	9	100	100	-
Adókötelezettség, nettó	5, 13	(590)	(590)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		184.955	200.950	15.095
Pénzeszközök	3	2.621	2.621	-
Vevők	4	1.083	1.083	-
Egyéb forgóeszközök	6	5.681	5.681	-
Szállítók	10	(4.190)	(4.190)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(1.661)	(1.661)	-
Hitelek	12	(47.829)	(47.540)	289
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(1.588)	(1.588)	-
Pénzügyi instrumentumok		(45.883)	(45.594)	289
Nettó eszközérték módosított		139.072	154.456	15.384

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2016. december 31-én 200.293 ezer euró.

24. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Oktatási funkció megvalósítása

Mint azt korábbi jelentéseinkben részletesen ismertettük, a Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása céljából 2008-ban a Budapest Főváros Önkormányzatával megkötött ingatlan adásvételi szerződésben Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítását vállaltuk a megvásárolt ingatlan műemléki részének felújításával. Az Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítása részben a Társaságunk 10%-os tőkerészesedésével alapított AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft. működésével, részben az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola Graphisoft Parkba költözésével valósult meg. Az Oktatási Célú Fejlesztés teljes körű megvalósítását követően Társaságunk az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben fennálló részesedését értékesítette.

25. Fordulónap utáni események

Ormosy Gábor, a Társaság gazdasági igazgatója 2018. április 20. napjától közös megegyezéssel a továbbiakban már nem látja el ezt a feladatkört.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

26. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2018. április 26-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2017. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 103.912 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 4.371 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 93 HUF, összesen 937.682 ezer HUF (2.993 ezer EUR 2018. április 26-ai árfolyamon), dolgozói résztvényenként 31 HUF, összesen 38.774 ezer HUF (124 ezer EUR 2018. április 26-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2018. május 14. lesz. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2018. május 7-én beazonosított résztvényesek részére kifizeti.

27. 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.