

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2019. első negyedév

2019. május 8.



GRAPHISOFTPARK





Tisztelt Részvényeseink,

2019-ben az előző évi fejlesztések eredményeként átadott épületek egész éves bevétele alapján a Társaság pro forma eredményterve 4,7 millió euró. Figyelembe véve a várhatóan rendelkezésre álló készpénzállományt, valamint a SZIT-re vonatkozó osztalék előírásokat, továbbá elsősorban azok szellemét, továbbra is a pro forma eredmény 90%-ának megfelelő osztalék kifizetését tervezi a Társaság.

Az elmúlt két évi közel 23 ezer m² új teljes bérbeadható terület fejlesztésének lezárultát követően 2019-ben a Park központi területén a régebbi épületek korábban megkezdett technológiai korszerűsítését és felújítását folytatjuk. A tárgyévben felmerülő bérlemény kialakítások mellett 2019-ben megkezdtük az erre évre tervezett, mintegy 1 millió euró értékű, több kisebb iroda- illetve szolgáltató épület felújítását összesen 5.500 m²-en. A bérlők elégedettségének növelése érdekében az általános felújításokon túlmenően innovatív technológiai rendszerek beépítését és a minőségi szolgáltatások körét tervezzük bővíteni.

Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték

A Társaság tulajdonában álló teljes ingatlanállomány valós értékét az ESTON International Zrt., mint független értébecslő 2019. I. negyedév végén **263 millió euróra** értékelte, 1,2 millió euróval elmaradva a 2018. IV. negyedév végi értéktől.

2018 év végéig a déli területen átadott új, 14.000 m² teljes bérbeadható alapterületű South Park irodaépület jelentős része bérbeadásra került, az épület 2019. januártól 90%-os kihasználtságúvá vált. 2019. első negyedévében a központi területről átköltöző bérlők után átmenetileg megüresedett irodaterületek is részben bérbeadásra illetve bérleti szerződésekkel lekötésre kerültek. Fentiek következtében az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke 4,4 millió euróval nőtt.

Az NKM Földgázszolgáltató Zrt tájékoztatása alapján a volt gázgyári területen a kármentesítés kezdése, illetve annak befejezése a korábban tervezett időponthoz képest tovább csúszik. Ebből adódóan az északi fejlesztési területeken a beruházások megkezdésének későbbre tolódása valószínűsíthető. A fejlesztési telkek 2019. I. negyedév végi értéke 5,6 millió euróval csökkent a 2018 év végi értékhez képest, melynek túlnyomó része a szennyező Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Közműszolgáltató Zrt.) által elvégzendő kármentesítés további elhúzóadásának következménye.

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



Az ingatlanállomány valós értékének csökkenése mellett az esedékes hiteltörlesztések és a tárgyidőszaki növekvő készpénzállomány eredményeképpen a valós nettó eszközérték 2019. I. negyedév végén a 2018. év végi értéket kismértékben meghaladva **191 millió euró**, míg az egy részvényre jutó nettó eszközérték 19 euró.

Pro forma eredmények

2019. I. negyedévi „pro forma” pénzügyi eredményeink a várakozásainknak megfelelően alakultak: az egy évvel korábbit több mint 600 ezer euróval meghaladva 3,5 millió euró bérleti díjbevételt értünk el. Az EBIDTA a működési költségek alacsonyabb szintje mellett közel 800 ezer euróval nőtt. Az új épületek átadásával nőtt a tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenés, továbbá a magasabb hitelállományhoz kapcsolódó kamatköltségek csökkentették a tárgyidőszaki pénzügyi eredményt. A 2018. I. negyedévi eredményt mintegy 100 ezer euróval meghaladva, 1,3 millió euró nettó nyereséget értünk el tárgyidőszakban. A SZIT státusz alapján társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség nem merült fel.

(millió euró)	2018. I. negyedév	2019. I. negyedév
Bérleti díj bevétel	2,86	3,51
Egyéb bevétel (nettó)	0,03	0,14
Működési költség	(0,31)	(0,29)
EBITDA	2,58	3,36
Értékcsökkenés	(1,24)	(1,71)
Üzemi eredmény	1,34	1,65
Nettó kamatköltség	(0,14)	(0,33)
Adózás előtti eredmény	1,20	1,32
Nyereségadó	-	-
Adózott eredmény	1,20	1,32



Előrejelzés

A 2019. évi várható pro forma nettó eredmény a korábban publikáltaknak megfelelően **4,7 millió euró**. A 2018-ban átadott új épületegyüttes 2019-ben már egész évben befolyó bevételt generál, ennek következtében a 2019. évi várható bérleti díjbevétel 14 millió euró. A működési költségek hasonló szintje, és az újonnan átadott fejlesztések és felújítások kapcsán növekvő értékcsökkenés mellett a 2019. évi nettó nyereség várhatóan közel 6%-kal haladja meg a tárgyidőszaki eredményt.

(millió euró)	2018. tény	2019 várható
Bérleti díj bevétel	12,41	14,0
Egyéb árbevétel	0,41	-
Egyéb bevétel (nettó)	0,55	0,4
Működési költség	(1,49)	(1,4)
EBITDA	11,88	13,0
Értékcsökkenés	(5,96)	(7,1)
Üzemi eredmény	5,92	5,9
Nettó kamatköltség	(1,42)	(1,2)
Adózás előtti eredmény	4,50	4,7
Nyereségadó	(0,05)	0,0
Adózott eredmény	4,45	4,7

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 építészeti, 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. március 31.	2019. március 31.	2018. március 31.	2019. március 31.
	napján végződő 3 hónap	napján végződő 3 hónap	napján végződő 3 hónap	napján végződő 3 hónap
Bevétel	2.863	3.509	2.863	3.509
Működési költség	(307)	(292)	(307)	(292)
Egyéb bevétel (nettó)	27	135	27	135
EBITDA	2.583	3.352	2.583	3.352
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	1.163	3.728
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.246)	(1.706)	(48)	(45)
Üzemi eredmény	1.337	1.646	3.698	7.035
Nettó kamatköltség	(163)	(302)	(163)	(302)
Egyéb pénzügyi eredmény	20	(27)	20	(27)
Adózás előtti eredmény	1.194	1.317	3.555	6.706
Nyereségadó	4	(4)	4	(4)
Adózott eredmény	1.198	1.313	3.559	6.702
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)	0,12	0,13	0,35	0,66

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

(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).



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2018. december 31.	2019. március 31.
Ingtalanok valós értéke	234.630	238.990
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>229.492</i>	<i>233.969</i>
Fejlesztési telkek valós értéke	29.880	24.320
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>11.767</i>	<i>11.767</i>
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	264.510	263.310
Becsült valós nettó eszközérték	190.796	191.131
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2)	18,9	19,0

(1) A 2018. január 1-től megváltozott számviteli politika szerint 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 negyedévi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztési és korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2019. évi eredmény előrejelzés.

2019. első negyedévi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2019: 3.509 ezer euró; 2018: 2.863 ezer euró) 646 ezer euróval, 23%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a 2018-ban a déli területen átadott új épületegyüttesből származó bérleti díjaknak köszönhetően.
- A **működési költség** (2019: 292 ezer euró; 2018: 307 ezer euró) 15 ezer euróval, azaz 5%-kal csökkent az előző évhez képest. A 2018-ban felmerülő egyszeri költségek 2019-ben már nem jelentkeztek, ugyanakkor az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az átadott új fejlesztések arányában nőttek.
- Az **egyéb bevétel** (2019: 135 ezer euró; 2018: 27 ezer euró) nettó egyenlege 108 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2019: 1.706 ezer euró; 2018: 1.246 ezer euró) 460 ezer euróval, 37%-kal nőtt az előző évhez képest a 2018 évben átadott új épületegyüttes és a központi területen végzett felújítások hatására.
- Az **EBITDA** (2019: 3.352 ezer euró; 2018: 2.583 ezer euró) 769 ezer euróval, 30%-kal nőtt, míg az **üzemi eredmény** (2019: 1.646 ezer euró; 2018: 1.337 ezer euró) 309 ezer euróval, 23%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2019: 302 ezer euró; 2018: 163 ezer euró) a magasabb hitelállományhoz kapcsolódóan 139 ezer euróval nőtt.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2019: 27 ezer euró veszteség; 2018: 20 ezer euró nyereség) 47 ezer euróval csökkent az előző évhez képest.
- A **nyereségadó** (2019: 4 ezer euró ráfordítás; 2018: 4 ezer euró bevétel) mértéke minimális, mivel a Csoport 2018. január 1-től – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparűzési adó fizetési kötelezettség alól.
- A **nettó nyereség** (2019: 1.313 ezer euró; 2018: 1.198 ezer euró) 115 ezer euróval, azaz 10%-kal nőtt 2019. első negyedévében 2018-hoz képest a fenti tényezők együttes hatására.



2019. első negyedévi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2019. első negyedévében 5.389 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 1.661 ezer euróval, míg a valós érték változásuk 3.728 ezer euróval növelte az eredményt. A valós érték növekedést a déli területen megvalósult új fejlesztések átadása, és új bérleti szerződések megkötése eredményezte.

2018 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 2.361 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 1.198 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 1.163 ezer euróval szintén növelte az eredményt. Az összehasonlító időszakban a valós érték növekedést a folyamatban lévő beruházások előrehaladása, valamint az SAP új épületszárny és a Startup épület bérbeadása okozta.

A valós értékben bekövetkezett változások részletezését a 8. (Befektetési célú ingatlanok) pontjai tartalmazzák.

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
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	98%	95%	94%	95%	96%
Összes bérbeadható terület (m ²):	68.000	72.000	82.000	82.000	82.000

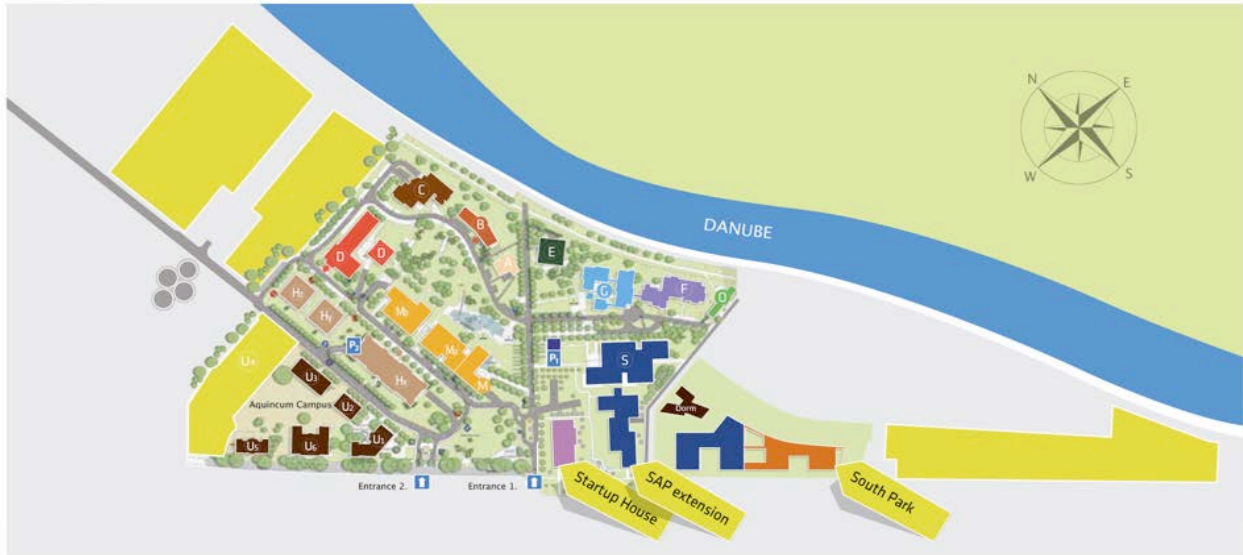
A kihasználtság 2018. elején gyakorlatilag közel 100% volt. 2018. második negyedévében South Park épületegyüttese első két blokkjának átadásához kapcsolódó költözések nyomán az ideiglenesen igénybevett irodák átmeneti üresedése csökkentette 3 százalékponttal a kihasználtságot. 2018. harmadik negyedévére 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 két negyedévben kötött új bérleti szerződések következtében 2019. első negyedév végén 96%-ra emelkedett. Összességében az előző év hasonló időszakához képest az épület átadások, bérlői átköltözések és új bérleti szerződéskötések eredményeképpen a bérbeadott terület 18%-kal, mintegy 12.000 m²-rel nőtt.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk akár több mint tíz éve bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP, a Microsoft, a Servier, vagy éppen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő Graphisoft SE. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltöttek a Parkban, folyamatosan meghosszabbítva szerződésüket azok lejáta után a budapesti piacon prémiumnak számító bérleti díjak mellett is. A Park bérlőinek az első bérleti jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje **12,2 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **4,8 év**.



Fejlesztési és korszerűsítési tervek

A központi és a déli fejlesztések befejezése után 2018. szeptembertől a Graphisoft Parkban összesen **82.000 m² teljes bérbeadható terület**, valamint hozzávetőlegesen **2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs** áll a bérlők rendelkezésére.



A déli fejlesztési terület fennmaradó részén további mintegy 20.000 m², míg az északi fejlesztési terület és a műemléki terület további mintegy 42.000 m² bérbeadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ez utóbbi területen az NKM Földgázszolgáltató Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „A terület főbb kockázati tényezői” pontban).

2017-ben megkezdtük a 20 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. Az elmúlt 2 évben közel 13.000 m² irodaterület átalakításához kapcsolódóan felmerült költség mintegy 4 millió euró volt, melyhez a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére további 6 millió euró értékű beruházást végeztek el az épületeken. 2019-től kezdődően további évi 1 millió euró értékű technológiai korszerűsítést tervezünk a központi terület egyes épületein. 2019-ben több kisebb iroda- illetve szolgáltató épület felújítását kezdtük meg összesen mintegy 5.500 m²-en.

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

2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel új, 10 éves futamidejű euró alapú, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk elsősorban az Aareal Bank AG felé fennálló és 2019 májusában lejáró 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 76,45 millió euró. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a Társaság teljes hitelállománya a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású (átlagosan 1,6%), amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti.

2019. évi előrejelzés

A 2019. évi várható pro forma nettó eredmény a korábban publikáltaknak megfelelően 4,7 millió euró, közel 6%-kal meghalava az előző évit.

(millió euró)	2018. tény	2019 várható
Bérleti díj bevétel	12,41	14,0
Egyéb árbevétel	0,41	-
Egyéb bevétel (nettó)	0,55	0,4
Működési költség	(1,49)	(1,4)
EBITDA	11,88	13,0
Értékcsökkenés	(5,96)	(7,1)
Üzemi eredmény	5,92	5,9
Nettó kamatköltség	(1,42)	(1,2)
Adózás előtti eredmény	4,50	4,7
Nyereségadó	(0,05)	0,0
Adózott eredmény	4,45	4,7

- A **bérleti díjbevételek** 2019-ben várhatóan további 1,6 millió euróval, azaz 13%-kal növekednek a 2018. évi bevételekhez képest, mivel a 2018-ban átadásra került South Park irodaház 2019-ben már egész évben befolyó bevételt generál.
- Az **egyéb árbevételek** soron 2018-ban egy jelentősebb mérnöki szolgáltatás ellenértékét (408 ezer euró) realizáltuk. Ennek ismétlődésével a következő években nem számolunk.
- A **működési költségek** kismértékű csökkenésével számolunk 2019-ben.



- Fentiek együttes hatásaként 2019-ben az **EBITDA** várhatóan a 2018 évit további 1,1 millió euróval, azaz 9%-kal meghaladva 13 millió euró értéket ér el.
- Az új fejlesztések és a felújítások következtében 2019-ben (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. évi értékcsökkenés.
- A 2018. évi nettó kamatköltséget a 2019-ben lejáró hitel kiváltásához kapcsolódó egyszeri díj növelte meg. A teljes hitelállomány **nettó kamatköltsége** 2019-ben várhatóan 1,2 millió euró körül alakul.
- Mindezek eredményeként a **nettó eredmény** 2019-ben az előző évit közel 6%-kal meghaladva 4,7 millió eurót érhet el.

A területek főbb kockázati tényezői

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

Peres eljárás

Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal által részünkre 2018. október 3-án megküldött határozatban az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidő meghosszabbításáról tájékoztattak minket. A határozat ellen közigazgatási pert indítottunk, az első tárgyalást 2019. április 16-án tartotta a bíróság, melyen döntés nem született, a következő tárgyalás 2019. június 18-án lesz.

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 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 inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2019. végéig 320 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2019. május 8.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2019. március 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2019. május 8.

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

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ
2019. MÁRCIUS 31.

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 beszámolóhoz	8-24

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2019. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2018. december 31.	2019. március 31.
Pénzeszközök	3	5.874	8.248
Vevők	4	1.450	373
Adókövetelés	5	217	322
Egyéb forgóeszközök	6	2.504	2.412
Forgóeszközök		10.045	11.355
Befektetési célú ingatlanok	8	239.633	244.495
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	2.074	1.671
Immateriális javak		5	4
Befektetett eszközök		241.712	246.170
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		251.757	257.525
Rövid lejáratú hitelek	11	3.561	3.591
Szállítók	9	1.250	606
Adókötelezettség	5	136	593
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10	5.124	5.217
Rövid lejáratú kötelezettségek		10.071	10.007
Hosszú lejáratú hitelek	11	69.111	68.219
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	12	5.030	5.742
Hosszú lejáratú kötelezettségek		74.141	73.961
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		84.212	83.968
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		170.999	177.701
Saját részvények	20	(974)	(974)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	11	(308)	(1.151)
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		531	681
Halmozott átváltási különbözet		(2.953)	(2.950)
Saját tőke		167.545	173.557
FORRÁSOK ÖSSZESEN		251.757	257.525

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2019. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2018. március 31. napján végződő 3 hónap	2019. március 31. napján végződő 3 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		2.863	3.509
Árbevétel	13	2.863	3.509
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	14	(15)	(25)
Személyi jellegű költség	14	(154)	(136)
Egyéb működési költség	14	(138)	(131)
Értécsökkenési leírás és amortizáció	7, 14	(48)	(45)
Működési költség		(355)	(337)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	8	1.163	3.728
Egyéb bevétel	15	27	135
ÜZEMI EREDMÉNY		3.698	7.035
Kamatköltség	16	(163)	(302)
Árfolyamkülönbözlet	17	20	(27)
Pénzügyi eredmény		(143)	(329)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		3.555	6.706
Nyereségadó	18	4	(4)
ADÓZOTT EREDMÉNY		3.559	6.702
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		3.559	6.702
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	19	0,35	0,66
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	19	0,35	0,66

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2019. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2018. március 31. napján végződő 3 hónap	2019. március 31. napján végződő 3 hónap
Adózott eredmény		3.559	6.702
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(158)	(843)
Tárgyi eszközök értékelési tartaléka		-	150
Átváltási különbözet**		-	3
Egyéb átfogó jövedelem		(158)	(690)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		3.401	6.012
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		3.401	6.012

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
 2019. 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	Halmozott átváltási különbözet	Saját tőke
2017. december 31. módosított	250	158.909	(974)	665	531	(2.934)	156.447
Adózott eredmény	-	3.658	-	(99)	-	-	3.559
Értékelési tartalék	-	(99)	-	(59)	-	-	(158)
2018. március 31.	250	162.468	(974)	507	531	(2.934)	159.848
2018. december 31.	250	170.999	(974)	(308)	531	(2.953)	167.545
Adózott eredmény	-	6.693	-	9	-	-	6.702
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	3	3
Értékelési tartalék	-	9	-	(852)	-	-	(843)
Tárgyi eszköz átértékelési különbözet	-	-	-	-	150	-	150
2019. március 31.	250	177.701	(974)	(1.151)	681	(2.950)	173.557

* 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. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2018. március 31. napján végződő 3 hónap	2019. március 31. napján végződő 3 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	3.555	6.706
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(1.163)	(3.728)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	48	45
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	-	(150)
Tárgyi eszközök értékesítésének vesztesége	2	-
Kamatköltség	163	302
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	(29)	5
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése	918	1.060
Kötelezettségek növekedése	658	686
Fizetett nyereségadó	(13)	-
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	4.139	4.926
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(7.429)	(1.119)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(23)	(8)
Tárgyi eszközök értékesítése	19	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(7.443)	(1.127)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hitelfelvétel	7.513	-
Hiteltörlesztés	(1.007)	(1.080)
Fizetett kamat	(167)	(312)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	6.339	(1.392)
Pénzeszközök növekedése	3.045	2.407
Pénzeszközök az időszak elején	4.239	5.874
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége)	(1)	(33)
Pénzeszközök az időszak végén	7.283	8.248

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. 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 22 fő volt 2019. március 31-én.

1.2. Ingatlanok

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

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

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

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

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

** A „B” sorozatú dolgozói részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a törzsrészvényhez képest egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2019. 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	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2022. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Szígeti András	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2022. május 31.

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

2. Számviteli politika

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

A tevékenység szezonalitása

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

Deviza-átszámítási árfolyamok

A deviza-átszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2018. március 31. napján végződő 3 hónap	2019. március 31. napján végződő 3 hónap
EUR/HUF nyitó:	310,14	321,51
EUR/HUF záró:	312,55	320,79
EUR/HUF átlag:	311,03	318,07

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

3. Pénzeszközök

	2018. december 31.	2019. március 31.
Pénztár	2	1
Bankbetétek	5.872	8.247
Pénzeszközök	5.874	8.248

4. Vevők

	2018. december 31.	2019. március 31.
Vevők	1.450	373
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	1.450	373

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2018. december 31.	2019. március 31.
Adókövetelés	217	322
Adókötelezettség	(136)	(593)
Nettó adókövetelés / (adókötelezettség)	81	(271)

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

6. Egyéb forgóeszközök

	2018. december 31.	2019. március 31.
Elhatárolt bevételek	123	95
Elhatárolt költségek	133	262
Banki biztosítéki számlák	2.109	1.944
Fedezetkezelői számlák	83	83
Egyéb követelések	56	28
Egyéb forgóeszközök	2.504	2.412

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

Bruttó érték:

2018. december 31.	1.766	977	2.743
Növekedés	1	7	8
Értékesítés	-	-	-
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(397)	-	(397)
Átváltási különbözet	-	1	1
2019. március 31.	1.370	985	2.355

Értékcsökkenés:

2018. december 31.	140	530	670
Növekedés	20	25	45
Értékesítés	-	-	-
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(31)	-	(31)
Átváltási különbözet	-	-	-
2019. március 31.	129	555	684

Nettó érték:

2019. március 31.	1.241	430	1.671
--------------------------	--------------	------------	--------------

8. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:				
2017. december 31. módosított	11.767	23.900	180.571	216.238
Növekedés	-	12.779	5.758	18.537
Átsorolás	-	(39.260)	39.260	-
Valós érték változás	-	2.581	2.277	4.858
2018. december 31.	11.767	-	227.866	239.633
Növekedés	-	-	618	618
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közül	-	-	516	516
Valós érték változás	-	-	3.728	3.728
2019. március 31.	11.767	-	232.728	244.495

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

A beruházások 2019. első negyedévi 618 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (240 ezer euró),
- a déli területen 2018-ban átadásra került épületben a tárgydíszaki kialakítások értéke (196 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (182 ezer euró).

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

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

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

		2018. december 31.	2019. március 31.
Összes bérbeadható terület	<ul style="list-style-type: none"> • iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület • oktatási terület • diákszálló 	73.000 m ²	73.000 m ²
		6.000 m ²	6.000 m ²
		3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztés alatt álló épületek	<ul style="list-style-type: none"> • bérbeadható terület 	-	-
Fejlesztési telkek	<ul style="list-style-type: none"> • fejleszthető bérbeadható terület 	62.000 m ²	62.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		95%	95%
Növekedési ráta		1%	1%
Átlagos diszkontráta		6,02%	6,02%

9. Szállítók

	2018. december 31.	2019. március 31.
Szállítók - belföldi	1.250	606
Szállítók	1.250	606

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

10. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2018. december 31.	2019. március 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	64	47
Bérlői kauciók	551	658
Hitelek valós érték különbözete*	752	743
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	3.757	3.769
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5.124	5.217

* 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. március 31.
Rövid lejáratú	3.561	3.591
Hosszú lejáratú	69.111	68.219
Hitelek	72.672	71.810

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2018. december 31.	2019. március 31.
Rövid lejáratú	702	712
Hosszú lejáratú	12.263	12.103
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	12.965	12.815

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

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

A 2019. március 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,7 milliárd forint (11.521 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.758 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 12.815 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. 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 tőkecserehez szükséges forint fedezet biztosítására.

A cash flow fedezeti ügylet indulásakor, 2017. december 29-én az ügyletbe kapcsolódó határidős (forward) ügylet lezárásra került. A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 143 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt I. negyedévi különbözete a saját tőkében (Cash-flow fedezeti ügylet tartaléka) kerül bemutatásra 53 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. március 31.
Rövid lejáratú	1.746	1.759
Hosszú lejáratú	37.078	36.629
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	38.824	38.388

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 lejáró 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 került, részben változó kamatozású hitellel - a teljes futamidőre rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 1.643 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel.

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

Az Unicredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitel:

	2018. december 31.	2019. március 31.
Rövid lejáratú	1.113	1.120
Hosszú lejáratú	19.770	19.487
Hitelek / UniCredit Bank Hungary Zrt.	20.883	20.607

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

A 2019. március 31-én fennálló hiteltartozás 23.600 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 20.607 ezer euró (részletesen lásd a 11.2. pontban alább).

11.2. Elemzések

A hitelek valós értéke:

	2018. december 31.	2019. március 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	12.965	12.815
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	38.824	38.388
UniCredit Bank Hungary Zrt.*	20.883	20.607
Hitelek valós értéken	72.672	71.810

* 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. március 31-re vonatkozóan:

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

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbség	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	14.280	1.465	12.815
UniCredit Bank Hungary Zrt.	23.600	2.993	20.607
Hitelek (NHP)	37.880	4.458	33.422

* 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. március 31.
Hitelek valós érték különbsége*	3.894	3.715
Garanciális visszatartás	157	241
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	979	1.786
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	5.030	5.742

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

13. Árbevétel

	2018. március 31.	2019. március 31.
Ingtatlan bérbeadás árbevétele	2.863	3.509
Árbevétel	2.863	3.509

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

14. Működési költség

	2018. március 31.	2019. március 31.
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	15	25
Személyi jellegű költség	154	136
Egyéb működési költség	138	131
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	48	45
Működési költség	355	337

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2018. március 31.	2019. március 31.
Iroda és telekommunikáció	4	3
Jog és adminisztráció	95	67
Egyéb	39	61
Egyéb működési költség	138	131

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

15. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2018. március 31.	2019. március 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	1.307	89
Továbbszámlázott beruházási költségek	(1.307)	(66)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.065	1.400
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.035)	(1.283)
Egyebek	(3)	(5)
Egyéb bevétel	27	135

16. Kamat- és egyéb finanszírozási költség

	2018. március 31.	2019. március 31.
Hitelkamatok	(162)	(301)
Egyéb kamatköltség	(1)	(1)
Kamat- és egyéb finanszírozási költség	(163)	(302)

17. Egyéb pénzügyi eredmény

	2018. március 31.	2019. március 31.
Realizált (árfolyamvesztés)	(89)	-
Nem realizált (árfolyamvesztés) / árfolyamnyereség	29	(36)
Nyitott határidős ügylet valós érték változása*	80	-
Fedezeti ügylet hatékonytalan része**	-	9
Egyéb pénzügyi eredmény	20	(27)

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

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

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

18. Nyereségadó

	2018. március 31.	2019. március 31.
Tárgyévi nyereségadó	(5)	(4)
Halasztott nyereségadó	9	-
Nyereségadó	4	(4)

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 ehhez a céghez kapcsolódóan merül fel. Az alkalmazott adómértékek a következők: 2018-ban és 2019-ben 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.

19. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2018. március 31.	2019. március 31.
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	3.559	6.702
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,35	0,66
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,35	0,66

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

A részvényekkel kapcsolatos további információkat a kiegészítő melléklet 1.3. megjegyzése tartalmazza.

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

20. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

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

21. Nettó eszközérték

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2019. márc. 31.	Valós érték 2019. márc. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 8	246.166	263.740	17.574
Immateriális javak		4	4	-
Adókötelezettség, nettó	5	(271)	(271)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		245.899	263.740	17.574
Pénzeszközök	3	8.248	8.248	-
Vevők	4	373	373	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.412	2.412	-
Szállítók	9	(606)	(606)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10	(5.217)	(5.217)	-
Hitelek	11	(71.810)	(71.810)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	12	(5.742)	(5.742)	-
Pénzügyi instrumentumok		(72.342)	(72.342)	-
Nettó eszközérték		173.557	191.131	17.574

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2019. március 31-én 263.310 ezer euró.

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

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

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

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

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

22. Peres eljárás

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület jelenleg szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Földgázszolgáltató Zrt.) kötelezettsége. Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal által részünkre 2018. október 3-án megküldött határozatban az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidő meghosszabbításáról tájékoztattak minket. A határozat ellen közigazgatási pert indítottunk, az első tárgyalást 2019. április 16-án tartotta a bíróság, melyen döntés nem született, a következő tárgyalás 2019. június 18-án lesz.

23. Fordulónap utáni események

2019. május 1-től a Társaság gazdasági igazgatói feladatait Bodócsy Ágnes látja el.

24. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

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

25. Nyilatkozat

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