

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2018. harmadik negyedév

2018. november 6.



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 nem az ingatlanok értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéke alapján mutatjuk be az IFRS szerinti konszolidált mérleg- és eredménykimutatásainkat, hanem a független értékbecslő által negyedévente megállapított aktualizált valós érték szerint. Emellett, a korábbi eredményekkel történő összehasonlítás érdekében, továbbá részvényeseink osztalékvárakozásának orientálása céljából a korábban alkalmazott számviteli politika szerint is bemutatjuk eredményeinket („pro forma” eredmény).

Ingtalanállomány és valós nettó eszközérték

2018 harmadik negyedévében a déli területen a South Park irodaépület átadásra került. A négy blokkból álló épületegyüttes 2018 második negyedévében megkapta a használatbavételi engedélyt. Az A és B blokkot (összesen 7.900 m²) a bérlet július 10-ig birtokba vette, majd 2018 szeptemberéig további mintegy 2.000 m² irodaterület került bérbe adásra, míg a fennmaradó terület jelentős része már bérleti szerződésekkel lekötésre került, így az épület 2019. januártól 90%-os kihasználtságú lesz. Ennek következtében az előző negyedévhez képest az irodaparkban bérbeadott irodaterület összesen több mint 10%-kal 71.000 m² területre nőtt.

A Társaság tulajdonában álló teljes ingatlanállomány valós értékét az ESTON International Zrt., mint független értékbecslő 2018. III. negyedév végén **262 millió euróra** értékelte a 2018. II. negyedév végi **258 millió euróhoz**, illetve a 2018 I. negyedév végi **252 millió euróhoz** képest.

[ezer EUR]

	2018. március 31.	2018. június 30.	2018. szeptember 30.
Elkészült, átadott ingatlanok	188.680	209.170	231.840
Fejlesztés alatt álló ingatlanok	31.290	18.550	-
Fejlesztési telkek	32.450	29.880	29.880
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	252.420	257.600	261.720

A South Park irodaépület átadása után kikerült a fejlesztés alatt álló ingatlanok közül, és tovább növelte az elkészült, átadott ingatlanok valós értékét. A fejlesztési telkek 2018 első negyedévéhez képest 8%-os valós érték csökkenése a jelentős mértékben megnövekedett építőipari kivitelezési költségek következménye, mivel az értékbecslésben alkalmazott feltételezések szerint az ingatlanok valós értékét alapvetően meghatározó irodabérleti díjak nem fogják teljes mértékben követni az építési költségek növekedését.

Az ingatlanok valós érték növekedésének megfelelően 2018. III. negyedév végén a valós nettó eszközérték **187 millió euró**, közel 5 millió euróval magasabb az előző negyedév végénél. 2018. II. negyedévében az ingatlanok valós értékének növekedése ellenére az eszközérték csökkent az előző időszakhoz képest, melynek oka a South Park irodaépületeinek a korábban tervezettnél magasabb beruházási költsége, és a 2018. májusban kifizetett összesen 3 millió euró osztalék volt.



	2018. március 31.	2018. június 30.	2018. szeptember 30.
Valós nettó eszközérték (ezer EUR)	185.456	182.435	187.241
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	18,4	18,1	18,6

Pro forma eredmények

„Pro forma” pénzügyi eredményeink a várakozásainknak megfelelően alakultak 2018. első három negyedévében. Az egy évvel korábbit több mint 1,3 millió euróval meghaladva 9,1 millió euró bérleti díjbevételértünk el, emellett az egyéb árbevétel között elszámolt egyszeri mérnöki szolgáltatás bevétele is növelte az eredményt. Az EBITDA a működési költségek növekedése mellett mintegy 1,7 millió euróval nőtt. Az új épületek átadásával nőtt a tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenés, illetve a refinanszírozáshoz kapcsolódóan felmerült előtörlesztési költség szintén csökkentette a tárgyidőszaki pénzügyi eredményt. A 2017 első három negyedévi eredményt 700 ezer euróval meghaladó, **3,7 millió euró nettó nyereséget** értünk el tárgyidőszakban, amelyhez a SZIT státusszal járó társasági és iparüzési adó mentesség is hozzájárult.

(millió euró)	2017 I-III. negyedév	2018 I-III. negyedév
Bérleti díj bevétel	7,75	9,12
Egyéb árbevétel	-	0,40
Egyéb bevétel (nettó)	0,35	0,38
Működési költség	(0,87)	(0,99)
EBITDA	7,23	8,91
Értékcsökkenés	(3,36)	(4,26)
Üzemi eredmény	3,87	4,65
Nettó kamatköltség	(0,65)	(0,91)
Adózás előtti eredmény	3,22	3,74
Nyereségadó	(0,21)	(0,04)
Adózott eredmény	3,01	3,70

Előrejelzés

2018. január 1-től a Társaság ingatlanfejlesztési, ingatlankezelési és adminisztratív tevékenységét az erre a célra létrehozott Graphisoft Park Engineering & Management Kft. végzi, ezért az ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó ráfordítások (igazodva más hasonló tevékenységet végző vállalkozások gyakorlatához) a pro forma konszolidált beszámolóknak is aktiválásra kerülnek. Szintén 2018. január 1-től a Társaság az elmúlt 20 éves üzemeltetési tapasztalata és a folyamatban lévő felújítások során beépített anyagok és az alkalmazott technológiák figyelembe vételével az épületgépészeti eszközök értékcsökkenését egységesen 7%-ra változtatja.

Az alábbiakban a 2018-ra és 2019-re várható pro forma eredményeinket mutatjuk be, melyben a 2018. évre vonatkozó előrejelzésünket az alábbiak szerint módosítjuk:



- Újonnan kötött bérleti szerződések nyomán árbevétel növekedés: 300 ezer euró
- Fejlesztések tervezettnél későbbi aktiválásának hatása az értékcsökkenésre: 100 ezer euró
- Nyereségadó ráfordítás (a SZIT státusszal nem rendelkező Graphisoft Park Engineering & Management Kft-ben): (100) ezer euró

A fent bemutatott változások hatására a 2018. évi várható pro forma nettó eredmény **4,3 millió euró**, amely 300 ezer euróval haladja meg a 2018. augusztus 7-én közzétett negyedéves jelentésünkben előrejelzett várható eredményt. A 2019. évi előrejelzésünk a nettó eredményre vonatkozóan nem módosult.

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

Ennek megfelelően, figyelembe véve a várhatóan rendelkezésre álló készpénz állományt, valamint a SZIT-re vonatkozó osztalék előírásokat, továbbá elősorban azok szellemét, a 2018 évi eredmények alapján az igazgatótanács a várható pro forma eredmény 90%-ának megfelelő, mintegy 3,9 millió euró osztalék kifizetésére tervez javaslatot tenni a Közgyűlés számára.

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

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	„Pro forma” eredmények (1)		Beszámoló szerinti eredmények	
	2017. szept. 30.	2018. szept. 30.	2017. szept. 30.	2018. szept. 30.
	napján végződő 9 hónap	napján végződő 9 hónap	napján végződő 9 hónap	napján végződő 9 hónap
	módosított		módosított	
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény				
Ingtalan bérbeadás árbevétele	7.755	9.117	7.755	9.117
Egyéb árbevétel	-	400	-	400
Működési költség (2)	(868)	(989)	(868)	(989)
Egyéb bevétel (nettó)	345	381	345	381
EBITDA	7.232	8.909	7.232	8.909
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete (3)	-	-	19.272	3.733
Értékcsökkenés és amortizáció	(3.364)	(4.256)	(127)	(165)
Üzemi eredmény	3.868	4.653	26.377	12.477
Nettó kamatköltség	(587)	(660)	(587)	(660)
Egyéb finanszírozási költség (4)	-	(258)	-	(258)
Egyéb pénzügyi eredmény	(64)	6	(64)	6
Adózás előtti eredmény	3.217	3.741	25.726	11.565
Nyereségadó	(213)	(37)	(213)	(37)
Adózott eredmény	3.004	3.704	25.513	11.528
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (5)	0,30	0,37	2,53	1,14
B) Egyéb eredmény (egyszeri tételek) (6):				
Nyereségadó	582	-	582	-
Adózott eredmény	582	-	582	-
A+B) Adózott eredmény	3.586	3.704	26.095	11.528
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (5)	0,36	0,37	2,59	1,14



- (1) 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), mivel a befektetési célú ingatlanok valós értékének változása a Társaságon kívül álló események hatására is jelentősen befolyásolhatja a tárgyidőszaki eredményt.
- (2) A működési költségek az összehasonlító időszakban is korrigálásra kerültek az ingatlanfejlesztésekkel kapcsolatos közvetlen költségekkel, melyek az egyes fejlesztéseken kerültek aktiválásra.
- (3) Az összehasonlító időszak kimagasló valós érték növekedését a folyamatban lévő fejlesztések előrehaladása valamint az SAP új épületszárny és a Startup épület átadása mellett elsősorban a piaci hozamelhárások adott időszakban különösen gyors csökkenése okozta. A tárgyidőszakban egyelőre nem számolt még további jelentősebb hozamelhárás csökkenéssel a független értékbecslő, ezért az idei további valós érték növekedés a déli területen indított fejlesztés átadásának, és a bérbeadott irodaterület jelentős növekedésének köszönhető.
- (4) Egyszeri 258 ezer euró költséget jelentett az Aareal Bank AG által nyújtott hitel előtörlesztési költsége.
- (5) 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).
- (6) 2017. július 31-i fordulónappal a Társaság szabályozott ingatlanfejlesztési elővállalkozássá alakult, így egyidejűleg mentesült a társasági és iparűzési adó megfizetése alól. Ezzel az időponttal a Társaság a nettó halasztott adó kötelezettségét feloldotta, ami egyszeri 582 ezer euró nyereséget okozott a 2017. évi konszolidált beszámolóban.



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2016. december 31. módosított	2017. december 31. módosított	2018. szeptember 30.
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke (1)	176.158	216.238	236.905
Beépítetlen telkek valós érték különbözete	23.499	25.156	22.585
Saját használatú ingatlanok valós értéke	1.076	1.616	2.230
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke (2)	200.293	243.010	261.720
Könyv szerinti nettó eszközérték	131.054	156.447	164.072
Becsült valós nettó eszközérték (2)	154.456	181.800	187.241
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (3)	15,3	18,0	18,6

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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 kilenc havi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- 2018-ban átadott fejlesztések és további fejlesztési lehetőségek,
- Finanszírozás,
- Elismerések,
- 2018. és 2019. évi előrejelzés.

2018. első kilenc havi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2018: 9.117 ezer euró; 2017: 7.755 ezer euró) 1.362 ezer euróval, 18%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a 2017 és 2018 években átadott új fejlesztésekből (SAP új épületszárny, Startup és South Park épületek) származó bérleti díjnak köszönhetően.
- Az **egyéb árbevétel** (2018: 400 ezer euró; 2017: 0 ezer euró) a második negyedévben realizált egyszeri mérnöki szolgáltatás árbevételét tartalmazza.
- A **működési költség** (2018: 989 ezer euró; 2017: 868 ezer euró) 121 ezer euróval, azaz 14%-kal nőtt az előző évhez képest a személyi jellegű és egyéb költségek emelkedése hatására (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 átadott új fejlesztések arányában nőttek.
- Az **egyéb bevétel** (2018: 381 ezer euró; 2017: 345 ezer euró) nettó egyenlege 10%-kal, 36 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2018: 4.256 ezer euró; 2017: 3.364 ezer euró) 892 ezer euróval, 26%-kal nőtt az előző évhez képest a 2017-2018 évben átadott új fejlesztések (SAP új épületszárny, Startup és South Park épületek) és a központi területen végzett felújítások hatására.
- Az **EBITDA** (2018: 8.909 ezer euró; 2017: 7.232 ezer euró) 1.677 ezer euróval, 23%-kal nőtt, míg az **üzemi eredmény** (2018: 4.653 ezer euró; 2017: 3.868 ezer euró) 785 ezer euróval, 20%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2018: 660 ezer euró; 2017: 587 ezer euró) a magasabb hitelállományhoz kapcsolódóan 73 ezer euróval, 12%-kal nőtt.
- Az **egyéb finanszírozási költség** (2018: 258 ezer euró; 2017: 0 ezer euró) az Aareal Bank AG által nyújtott hitel egyszeri előtörlesztési költségét tartalmazza.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2018: 6 ezer euró nyereség; 2017: 64 ezer euró veszteség) 70 ezer euróval nőtt az előző évhez képest a 2018 második és harmadik negyedévében tapasztalható forintgyengülés hatására.
- A **nyereségadó** (2018: 37 ezer euró; 2017: 213 ezer euró) 176 ezer euróval csökkent a bázisidőszakhoz képest, mivel tárgyidőszakban a Csoport – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség alól.



- A **nettó nyereség** (2018: 3.704 ezer euró; 2017: 3.004 ezer euró) 700 ezer euróval, azaz 23%-kal nőtt 2018-ban a 2017-hez képest a fenti tényezők együttes hatására.

2018. első kilenc havi, 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 három negyedévében 7.824 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 4.091 ezer euróval, míg a valós érték változásuk 3.733 ezer euróval növelte az eredményt. A valós érték növekedést a déli területen megvalósult új fejlesztések átadása, és új bérleti szerződések megkötése eredményezte.

2017 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 22.509 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 3.237 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 19.272 ezer euróval szintén növelte az eredményt. Az összehasonlító időszakban a kimagasló valós érték növekedést a folyamatban lévő beruházások előrehaladása, valamint az SAP új épületszárny és a Startup épület átadása mellett elsősorban a piaci hozamelvárások akkori viszonylag gyors csökkenése okozta, további jelentősebb hozamcsökkenéssel a tárgyidőszakban még nem számolt a független értébecslő.

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, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatási terület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

Időszak:	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q2	2018 Q3
Kihasználtság (%):	100%	99%	99%	99%	99%	97%	95%
Terület (m ²):	59.500	59.500	62.000	62.000	62.000	65.500	75.000

A kihasználtság 2016. elejétől gyakorlatilag 100% volt. A 2017. második negyedévtől folyó jelentősebb átalakítási és felújítási munkák következtében a felújítás alatt álló épületrészek átmeneti kiesése miatt a kihasználtság 1%-kal csökkent. 2018. második negyedévében South Park épületegyüttese első két blokkjának átadásához kapcsolódó költözések nyomán az ideiglenesen igénybevett irodák átmeneti üresedése csökkentette 2 százalékponttal a kihasználtságot. 2018. harmadik negyedévére a déli területen zajló fejlesztés átadásával jelentősen nőtt a bérbeadható terület nagysága. A növekedési igényeik miatt a központi területről a déli területre átköltöző bérlők után megüresedő irodák következtében a jelenlegi kihasználtság 95%, ugyanakkor előző negyedévhez képest a bérbeadott irodaterület több mint 10%-kal, 71.000 m²-re nőtt.

A központi területen végzett fejlesztések első fázisában elkészült SAP új épületszárny 2017. februári átadásával a bérbe adható iroda, labor, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatási terület 5.500 m²-rel 59.500 m²-re nőtt. Az új szárny átadása 2017. februárban történt. 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 62.000 m²-re nőtt. A déli területen további 13.000 m² irodaterület fejlesztés 2018. évben több lépcsőben került átadásra. A négy blokkból álló épületegyüttes 3.500 m² alapterületű A blokkja 2018. júniusában, a B blokk (4.400 m²) átadására 2018 júliusában, míg a C és D blokkok egyes területeinek bérbeadására 2018 szeptemberében került sor.

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 lejárta 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 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **5,2 év**.

2018-ban átadott fejlesztések

A 2016-ban felmerült újabb bérlői területnövekedési igényeket és a Graphisoft Park gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve a déli terület fejlesztésre előkészített részén még 2016-ban megkezdtük az újabb, mintegy 13.000 m² alapterületű iroda épületsor, és hozzávetőleg 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására 2018. II. negyedévében megszerzett használatbavételi engedélyt követően az év folyamán több lépcsőben kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes 7.900 m² alapterületű A és B blokkja 2018 második negyedévében, míg az összesen 5.100 m² alapterületű C és D blokkok befejezése a harmadik negyedévben történt meg. A teljes 13.000 m² nettó irodaterületből mintegy 10.000 m²-be a bérlők beköltöztek, és fennmaradó terület jelentős részét is már új bérleti szerződésekkel lekötötték.

A fejlesztés összköltsége 2018. harmadik negyedévének végéig 28,2 millió euró, ezen felül a beköltöző bérlők további 3 millió euróval járultak hozzá az egyedi igények megvalósításához.



South Park, tervező: RADIUS B+S Stúdió

Mindezek eredményeképpen a déli fejlesztések befejezése után 2018. szeptembertől a Graphisoft Parkban összesen 75.000 m² iroda, labor, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatási terület, valamint hozzávetőlegesen 2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére.

2017-ben megkezdtük a közel 20 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. Ennek 2017-2018-ra tervezett összes költsége 4 millió euró, melyből a tárgyidőszakban 3 millió euró költség merült fel. Ehhez a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére hozzávetőleg további 6 millió euró értékű beruházást végeznek el az épületeken 2017-2018-ban.



További fejlesztési lehetőségek

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 39.500 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 Westdeutsche ImmobilienBank AG-vel (melyet időközben felvásárolt az Aareal Bank AG) 2007-ben létrejött és 2019 májusában lejárat előtti refinanszírozására új, 10 éves futamidejű euró alapú, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk 2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel. A hitelszerződés kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, melynek eredményeként a kamatláb a teljes futamidőre rögzített. Az új hitel 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. 2018. június 28-án a hitelkiváltás megtörtént, és az Aareal Bank AG felé fennálló tartozások maradéktalanul kifizetésre kerültek.

A központi területen 2017-ben átadásra került fejlesztések 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 (12,2 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.

A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás 78,6 millió euró.



Az Aareal Bank AG felé fennálló hitel refinanszírozásával a Társaság teljes hitelállománya fix kamatozásúvá vált, amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti.

Elismerések

A Graphisoft Park 2018-ban három 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 díjat.
- 2018. október 30-án a FIABCI díjátadón a Graphisoft Park 2017-ben átadott SAP új épületszárnya a XX. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázaton III. díjat, míg az iroda kategóriában I. díjat nyert.

2018. és 2019. évi előrejelzés

A 2018. évi várható pro forma nettó eredmény a korábbi előrejelzést 300 ezer euróval meghaladva 4,3 millió euró, míg a korábbi előrejelzésünkhöz képest a 2019. évi várható pro forma nettó eredmény nem módosult.

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

- A **bérleti díjbevételek** 1,7 millió euróval, azaz 16%-kal növekednek 2018-ban 2017-hez képest, részben a 2018 közepétől kezdődően 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 1,6 millió euróval, azaz 13%-kal növekszik várhatóan a 2018. évi bevételekhez képest, mivel a 2018-ban átadott South Park irodaház 2019-ben már egész évben befolyó bevételt generál.
- Az **egyéb árbevételek** soron 2018-ban egy jelentősebb mérnöki szolgáltatás ellenértékét (400 ezer euró) realizáltuk, ami megnövelte árbevételünket 2017-hez képest. Ennek ismétlődésével a következő években nem számolunk.
- A **működési költségek** a jelentős változásával nem számolunk 2018-ban és 2019-ben.
- Fentiek együttes hatásaként 2018-ban az **EBITDA** várhatóan 2,1 millió euróval, mintegy 22%-kal növekszik 2017-hez képest, majd 2019-ben további 1,2 millió euróval, azaz 10%-kal növekedhet 12,8 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 millió euró (2017-hez képest 30% növekedés), 2019-ben pedig 7,1 millió euró (2018-hoz képest további 18% 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** 2018-ban 4,3 millió euró körül várható (hozzávetőleg 13% növekedés 2017-hez képest), mely 2019-ben további 5%-kal növekedve 4,5 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.
- 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.

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

A Graphisoft Park magas szintű szolgáltatásainak megfelelően kialakított prémium árazásunkat a továbbiakban is fenn kívánjuk tartani annak érdekében, hogy szolgáltatásaink színvonala hosszú távon is biztosítható maradjon. A budapesti irodapiacon helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlelők 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 2018 végéig 315 EUR/HUF, 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, 2018. november 6.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2018. szeptember 30-án végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2018. november 6.

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. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2016. december 31. módosított	2017. december 31. módosított	2018. szeptember 30.
Pénzeszközök	3	2.621	4.239	7.226
Vevők	4	1.083	856	1.063
Adókövetelés	5	271	802	370
Egyéb forgóeszközök	6	5.681	9.589	2.772
Forgóeszközök		9.656	15.486	11.431
Befektetési célú ingatlanok	8	176.158	216.238	236.905
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.269	1.898	2.014
Immateriális javak		-	2	5
Részesedések	9	100	-	-
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	12	-	695	-
Halasztott adókövetelés	13	11	-	-
Befektetett eszközök		177.538	218.833	238.924
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		187.194	234.319	250.355
Rövid lejáratú hitelek	12	3.516	4.520	3.315
Szállítók	10	4.190	5.305	2.269
Adókötelezettség	5	279	274	363
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	1.661	3.490	4.699
Rövid lejáratú kötelezettségek		9.646	13.589	10.646
Hosszú lejáratú hitelek	12	44.313	59.952	70.538
Halasztott adókötelezettség	13	593	-	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	1.588	4.331	5.099
Hosszú lejáratú kötelezettségek		46.494	64.283	75.637
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		56.140	77.872	86.283
Jegyzett tőke	1.3	250	250	250
Eredménytartalék		134.650	158.909	167.444
Saját részvények	22	(962)	(974)	(974)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	-	665	(217)
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		49	531	531
Halmozott átváltási különbözet		(2.933)	(2.934)	(2.962)
Saját tőke		131.054	156.447	164.072
FORRÁSOK ÖSSZESEN		187.194	234.319	250.355

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2018. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2017. szept. 30. napján végződő 3 hónap módosított	2018. szept. 30. napján végződő 3 hónap módosított	2017. szept. 30. napján végződő 9 hónap módosított	2018. szept. 30. napján végződő 9 hónap módosított
Ingatlan bérbeadás árbevétele		2.631	3.435	7.755	9.117
Egyéb árbevétel		-	-	-	400
Árbevétel	15	2.631	3.435	7.755	9.517
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	16	(18)	(30)	(45)	(53)
Személyi jellegű költség	16	(91)	(103)	(450)	(510)
Egyéb működési költség	16	(159)	(126)	(373)	(426)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(44)	(73)	(127)	(165)
Működési költség		(312)	(332)	(995)	(1.154)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	8	6.324	971	19.272	3.733
Egyéb bevétel	17	144	295	345	381
ÜZEMI EREDMÉNY		8.787	4.369	26.377	12.477
Kamatköltség	18	(211)	(297)	(587)	(660)
Egyéb finanszírozási költség	18	-	-	-	(258)
Árfolyamkülönbözlet	19	(44)	(88)	(64)	6
Pénzügyi eredmény		(255)	(385)	(651)	(912)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		8.532	3.984	25.726	11.565
Nyereségadó	20	701	4	369	(37)
ADÓZOTT EREDMÉNY		9.233	3.988	26.095	11.528
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		9.233	3.988	26.095	11.528
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,92	0,40	2,59	1,14
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,92	0,40	2,59	1,14

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
2018. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2017. szept. 30. napján végződő 3 hónap módosított	2018. szept. 30. napján végződő 9 hónap módosított	2017. szept. 30. napján végződő 3 hónap módosított	2018. szept. 30. napján végződő 9 hónap módosított
Adózott eredmény		9.233	3.988	26.095	11.528
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		-	17	-	(695)
Tárgyi eszközök értékelési tartaléka		482	-	482	-
Átváltási különbözet**		-	15	-	(28)
Egyéb átfogó jövedelem		482	32	482	(723)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		9.715	4.020	26.577	10.805
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		9.715	4.020	26.577	10.805

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2018. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti üzlet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2016. december 31. módosított	250	134.650	(962)	-	49	(2.933)	131.054
Adózott eredmény	-	26.095	-	-	-	-	26.095
Tárgyi eszköz átértékelési különbözet	-	-	-	-	482	-	482
Osztalék	-	(2.512)	-	-	-	-	(2.512)
2017. szeptember 30. módosított	250	158.233	(962)	-	531	(2.933)	155.119
2017. december 31. módosított	250	158.909	(974)	665	531	(2.934)	156.447
Adózott eredmény	-	11.715	-	(187)	-	-	11.528
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(28)	(28)
Értékelési tartalék	-	(187)	-	(695)	-	-	(882)
Osztalék	-	(2.933)	-	-	-	-	(2.933)
2018. szeptember 30.	250	167.444	(974)	(217)	531	(2.962)	164.072

* 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. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2017. szept. 30. napján végződő 3 hónap módosított	2018. szept. 30. napján végződő 3 hónap módosított	2017. szept. 30. napján végződő 9 hónap módosított	2018. szept. 30. napján végződő 9 hónap módosított
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	8.522	3.984	25.716	11.565
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(6.324)	(971)	(19.272)	(3.733)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	44	73	127	165
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete	(482)	-	(482)	-
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége) / vesztesége	-	(1)	-	1
Kamatköltség	211	297	587	660
Hiteltörési költség	-	-	-	258
Nem realizált árfolyamveszteség / (árfolyamnyereség)	49	321	66	(591)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(2.049)	2.823	(3.818)	7.033
Kötelezettségek (csökkenése) / növekedése	(1.686)	(875)	1.666	(87)
Fizetett nyereségadó	(131)	-	(268)	(28)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1.526	5.651	4.322	15.243
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(5.298)	(3.689)	(13.413)	(19.208)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(490)	(143)	(1.748)	(302)
Tárgyi eszközök értékesítése	-	15	-	34
Részesedések értékesítése	100	-	100	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(5.688)	(3.817)	(15.061)	(19.476)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hitelfelvétel	5.180	-	16.983	46.089
Hiteltörlesztés	(949)	(1.243)	(2.700)	(34.912)
Fizetett kamat	(222)	(300)	(615)	(685)
Hitel törési díja	-	-	-	(258)
Fizetett osztalék	-	-	(2.512)	(2.993)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(4.009)	(1.543)	11.156	7.241
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése	(153)	291	417	3.008
Pénzeszközök az időszak elején	3.192	6.878	2.621	4.239
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége) / árfolyamnyeresége	(2)	57	(1)	(21)
Pénzeszközök az időszak végén	3.037	7.226	3.037	7.226

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN 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 23 fő volt 2018. szeptember 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 20 évben összesen 75.000 m² iroda, labor, oktatási és kapcsolódó szolgáltatási területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. 2018-ban a déli területen 4 blokkból álló, 13.000 m² irodaterület került átadásra. A terület további részein mintegy 57.500 m² bérbeadható irodaterület fejleszthető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	Modern irodapark 8,5 hektár területen, amely magába foglal összesen 52.000 m ² iroda-, labor- és egyéb kapcsolódó szolgáltatási területtel rendelkező épületet.
Műemléki terület	2,4 hektár terület 14.500 m ² bérbe adható nettó alapterületű műemléki épülettel, melyből 7.000 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 13.000 m ² irodaterület 2018-ban több lépcsőben átadásra került, valamint további 50.000 m ² bérbeadható irodaterület, hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel fejleszthető.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN 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 törzsrészcvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll.

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

Részvényes	2017. december 31.			2018. szeptember 30.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	88,97	10.631.674	100,00	88,97
Igazgatótanács és vezetők	3.829.082	36,02	33,79	3.129.082	29,43	27,61
Bojár Gábor - IT elnök	3.185.125	29,96	28,10	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
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	3.230.598	30,39	28,51
HOLD Alapkezelő Zrt.	1.449.701	13,64	12,79	1.437.031	13,52	12,68
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.046.443	9,84	9,23	1.093.567	10,29	9,65
B.N.B.A. Holding Zrt.	-	-	-	700.000	6,58	6,18
Egyéb részvényesek	3.757.372	35,34	33,16	3.722.918	35,02	32,85
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 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. SZEPTEMBER 30-ÁN 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 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. SZEPTEMBER 30-ÁN 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 106.503 ezer euróval nőtt, míg az ingatlanok, gépek, berendezések értéke 1.022 ezer euróval nőtt. A saját tőkén belül az eredménytartalék értéke 107.476 ezer euróval nőtt, a tárgyi eszközök értékelési különbözete pedig 49 ezer euróval nőtt.
- 2017. szeptember 30-án a befektetési célú ingatlanok értéke 129.121 ezer euróval nőtt, míg az ingatlanok, gépek, berendezések értéke 1.615 ezer euróval nőtt. 19.272 ezer euró nyereség a tárgyidőszaki eredményben került elszámolásra, míg a saját tőkén belül az eredménytartalék értéke 130.205 ezer euróval nőtt, a tárgyi eszközök értékelési különbözete pedig 531 ezer euróval nőtt.
- 2017. december 31-én a befektetési célú ingatlanok értéke 128.821 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 129.876 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 0,33 euróról 2,59 euróra nőtt a 2017. január 1-től 2017. szeptember 30-ig tartó időszakban, míg 0,17 euróról 0,92 euróra nőtt 2017. július 1-től 2017. szeptember 30-ig tartó időszakban.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN 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.	2018.	2017.	2018.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
EUR/HUF nyitó:	308,87	328,60	311,02	310,14
EUR/HUF záró:	311,23	323,78	311,23	323,78
EUR/HUF átlag:	306,42	324,15	308,42	317,54

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. szeptember 30.
Pénztár	1	2	3
Bankbetétek	2.620	4.237	7.223
Pénzeszközök	2.621	4.239	7.226

4. Vevők

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. szeptember 30.
Vevők	1.083	856	1.063
Vevők értékvesztése	-	-	-
Vevők	1.083	856	1.063

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. szeptember 30.
Adókövetelés	271	802	370
Adókötelezettség	(279)	(274)	(363)
Nettó (adókötelezettség) / adókövetelés	(8)	528	7

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. szeptember 30.
Elhatárolt bevételek	126	189	9
Elhatárolt költségek	19	120	130
Banki biztosítéki számlák	1.406	1.724	1.917
Fedezetkezelői számlák	4.121	7.403	423
Egyéb követelések	9	153	293
Egyéb forgóeszközök	5.681	9.589	2.772

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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2017. december 31.	1.635	755	2.390
Növekedés	125	177	302
Értékesítés	-	(37)	(37)
Átváltási különbözet	-	(18)	(18)
2018. szeptember 30.	1.760	877	2.637

Értékcsökkenés:

2017. december 31.	49	443	492
Növekedés	65	74	139
Értékesítés	-	(2)	(2)
Átváltási különbözet	-	(6)	(6)
2018. szeptember 30.	114	509	623

Nettó érték:

2018. szeptember 30.	1.646	368	2.014
-----------------------------	--------------	------------	--------------

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	11.764	24.810	139.584	176.158
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	11.767	23.900	180.571	216.238
Növekedés	-	12.779	4.155	16.934
Átsorolás	-	(39.260)	39.260	-
Valós érték változás	-	2.581	1.152	3.733
2018. szeptember 30.	11.767	-	225.138	236.905

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A beruházások 2018. első három negyedévi 16.934 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen 2017-ben elkezdett épület felújítások értéke (3.594 ezer euró),
- a déli fejlesztési területen átadásra került új beruházás értéke (12.779 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (561 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 (tőke költség) 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. szeptember 30.
Bérbe adható terület	- iroda-, labor- és kapcsolódó szolgáltatási terület - oktatási terület - diákszálló	44.000 m ²	52.000 m ²	65.000 m ²
		7.000 m ²	7.000 m ²	7.000 m ²
		3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztés alatt álló épületek	irodaterület	20.000 m ²	12.000 m ²	-
Fejlesztési telkek	fejleszthető irodaterület	57.500 m ²	57.500 m ²	57.500 m ²
Hosszú távú kihasználtság		95%	95%	95%
Növekedési ráta		1%	1%	1%
Átlagos diszkontráta		6,55%	6,00%	5,99%

9. Részesedések

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. szeptember 30.
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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

10. Szállítók

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. szeptember 30.
Szállítók - belföldi	4.190	5.305	2.269
Szállítók	4.190	5.305	2.269

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. szeptember 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	48	34	53
Bérlői kauciók	612	604	537
Hitelek valós érték különbözete*	237	286	759
Vevőktől kapott előlegek	-	614	-
Pénzügyi kötelezettség**	-	234	-
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	764	1.718	3.350
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.661	3.490	4.699

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

**Az Erste Bank 1. sz. hiteléhez kapcsolódó IRS ügylet 2017. év végi valós érték különbözete. Az értékelést az Erste Bank készítette.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGyedÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGyedÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. szeptember 30.
Rövid lejáratú	3.516	4.520	3.314
Hosszú lejáratú	44.313	59.952	70.539
Hitelek	47.829	64.472	73.853

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

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. szeptember 30.
Rövid lejáratú	3.516	3.575	-
Hosszú lejáratú	33.181	29.606	-
Hitelek / Aareal Bank AG	36.697	33.181	-

Az Aareal Bank AG által 2007-től nyújtott hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió euró, a hitelszerződés lejáratára 2019. május volt. A Társaság Igazgatótanácsának döntése alapján, elsősorban az Aareal Bank AG által nyújtott hitelek refinanszírozása céljából 2017. november 30-án egy új, 10 éves futamidejű, euró alapú hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt-vel (lásd 2. sz. Erste hitel). A hitelkiváltás 2018. június 28-án megtörtént, a fennálló tartozások maradéktalanul kifizetésre kerültek az Aareal Bank AG felé. A tranzakció lezárásának keretében az Aareal Bank AG felé nyújtott biztosítékok (ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet) törlésre kerültek.

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. szeptember 30.
Rövid lejáratú	-	688	851
Hosszú lejáratú	9.379	13.349	12.372
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	9.379	14.037	13.223

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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 2018. szeptember 30-án fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,9 milliárd forint (11.956 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.856 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 13.223 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább). A Társaság bankszámláit a 2018. harmadik negyedéves törlesztés egy részével 2018. szeptember 28-án, másik részével 2018. október 1-én 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 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 554 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt veszteség a saját tőkében (Cash-flow fedezeti ügylet tartaléka) kerül bemutatásra 187 ezer euró értékben. (2017. december 31-én a cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi eszközök között 695 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt nyereség a saját tőkében került bemutatásra 665 ezer euró értékben).

2. számú Erste hitel

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. szeptember 30.
Rövid lejáratú	-	257	1.754
Hosszú lejáratú	-	1.743	38.117
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	-	2.000	39.871

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 256 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel a saját tőkével (Cash flow fedezeti ügylet tartaléka) szemben.

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 JELENTÉSHEZ
A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN 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. szeptember 30.
Rövid lejáratú	-	-	709
Hosszú lejáratú	1.753	15.254	20.050
Hitelek / UniCredit Bank Hungary Zrt.	1.753	15.254	20.759

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 teljes hitelkeret lehívásra került 2018. szeptember 30-ig, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 20.759 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12.2. Elemzések

A hitelek valós értéke:

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. szeptember 30.
Aareal Bank AG*	36.398	33.014	-
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel**	9.379	14.037	13.223
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	-	2.000	39.871
UniCredit Bank Hungary Zrt.**	1.753	15.254	20.759
Hitelek valós értéken	47.540	64.305	73.853

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

** 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 2018. szeptember 30-ra vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	14.812	1.589	13.223
UniCredit Bank Hungary Zrt.	24.000	3.241	20.759
Hitelek (NHP)	38.812	4.830	33.982

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

** A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetét (az NHP keretében kapott ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatás) az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

13. Halasztott adó

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. szeptember 30.
Fejlesztési tartalék	757	-	-
Értékcsökkenés	(20)	-	-
Elhatárolt veszteség	(155)	-	-
Halasztott adókötelezettség	582	-	-

2017. július 31-i fordulónappal a Társaság szabályozott ingatlanfejlesztési elővállalkozássá alakult, így egyidejűleg mentesült a társasági és iparűzési adó megfizetése alól. 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 halasztott adókövetelés vagy kötelezettség a társasághoz kapcsolódóan képződhet.

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. szeptember 30.
Hitelek valós érték különbözete*	1.588	4.231	4.071
Garanciális visszatartás	-	100	218
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	-	-	810
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1.588	4.331	5.099

* A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven túl esedékes része. A részleteket a 12. 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 JELENTÉSHEZ
A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

15. Árbevétel

	2017. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2017. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2018. szept. 30. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele*	2.631	3.435	7.755	9.117
Egyéb árbevétel**	-	-	-	400
Árbevétel	2.631	3.435	7.755	9.517

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

** Az egyéb árbevétel a második negyedévben realizált egyszeri mérnöki szolgáltatás árbevételét tartalmazza.

16. Működési költség

	2017. szept. 30. napján végződő 3 hónap módosított	2018. szept. 30. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2017. szept. 30. napján végződő 9 hónap módosított	2018. szept. 30. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	18	30	45	53
Személyi jellegű költség	91	103	450	510
Egyéb működési költség	159	126	373	426
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	44	73	127	165
Működési költség	312	332	995	1.154

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2017. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2017. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2018. szept. 30. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Iroda és telekommunikáció	3	2	10	10
Jog és adminisztráció	117	73	243	273
Marketing	-	-	16	-
Egyéb	37	51	104	143
Egyéb működési költség	159	126	373	426

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

17. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2017. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2017. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2018. szept. 30. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	173	253	1.492	2.617
Továbbszámlázott beruházási költségek	(128)	(98)	(1.383)	(2.439)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	980	1.170	2.838	3.236
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(873)	(991)	(2.594)	(3.002)
Egyebek	(8)	(39)	(8)	(31)
Egyéb bevétel	144	295	345	381

18. Kamat- és egyéb finanszírozási költség

	2017. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2017. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2018. szept. 30. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Hitelkamatok	(212)	(295)	(585)	(656)
Hitel törési költség	-	-	-	(258)
Egyéb kamatköltség	1	(2)	(2)	(4)
Kamat- és egyéb finanszírozási költség	(211)	(297)	(587)	(918)

19. Egyéb pénzügyi eredmény

	2017. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2017. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2018. szept. 30. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Realizált árfolyamnyereség / (árfolyamveszteség)	6	39	2	(701)
Nem realizált (árfolyamveszteség) / árfolyamnyereség	(50)	(127)	(66)	707
Egyéb pénzügyi eredmény	(44)	(88)	(64)	6

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

20. Nyereségadó

	2017. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2018. szept. 30. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2017. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2018. szept. 30. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(27)	4	(213)	(37)
Halasztott nyereségadó	728	-	582	-
Nyereségadó	701	4	369	(37)

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. szept. 30. napján végződő 3 hónap módosított	2018. szept. 30. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2017. szept. 30. napján végződő 9 hónap módosított	2018. szept. 30. szept. 30. napján végződő 9 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	9.233	3.988	26.095	11.528
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,92	0,40	2,59	1,14
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,92	0,40	2,59	1,14

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. SZEPTEMBER 30-ÁN 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. szeptember 30.
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. szeptember 30-án:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2018. szept. 30.	Valós érték 2018. szept. 30.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 8	238.919	262.088	23.169
Immateriális javak		5	5	-
Adókötelezettség, nettó	5, 13	7	7	-
Nem pénzügyi instrumentumok		238.931	262.100	23.169
Pénzeszközök	3	7.226	7.226	-
Vevők	4	1.063	1.063	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.772	2.772	-
Szállítók	10	(2.269)	(2.269)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(4.699)	(4.699)	-
Hitelek	12	(73.853)	(73.853)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(5.099)	(5.099)	-
Pénzügyi instrumentumok		(74.859)	(74.859)	-
Nettó eszközérték		164.072	187.241	23.169

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2018. szeptember 30-án 261.720 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN 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	218.136	243.322	25.186
Immateriális javak		2	2	-
Adókövetelés, nettó	5, 13	528	528	-
Nem pénzügyi instrumentumok		218.666	243.852	25.186
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		156.447	181.800	25.353

*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. SZEPTEMBER 30-ÁN 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	177.427	200.540	23.113
Részesedések	9	100	100	-
Adókötelezettség, nettó	5, 13	(590)	(590)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		176.937	200.950	23.113
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		131.054	154.456	23.402

*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

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.

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. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2018. május 7-én beazonosított résztvényesek részére kifizette.

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.