

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2017. első negyedév

2017. május 8.



GRAPHISOFT PARK – START-UP ÉS SZOLGÁLTATÓ ÉPÜLET – 2017. JÚNIUS

LÁTVÁNYTERV

GRAPHISOFTPARK





Tisztelt Részvényeseink,

A Graphisoft Parkban a 2015-ben és 2016-ban megkezdett fejlesztések keretében összesen 20.000 m² irodaterület és 750 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs épül. A fejlesztések eredményeként az új épületek több fázisban történő átadása után 2018. második negyedévtől a Park korábbi 53.000 m² bérbe adható iroda, labor és oktatási területe 73.000 m²-re bővül, és 1.250 helyett 2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére. A fejlesztéseket részben a Park legnagyobb bérlője, az SAP Hungary jelentős létszámbővülése, részben olyan új területigények tették indokolttá, melyeket az időközben elért 100%-os kihasználtság mellett már csak új irodaépületekkel lehet kielégíteni.

Az új fejlesztéseket 3 ütemre bontottuk:

1. Új SAP épületszárny

Az SAP korábbi mintegy 8.000 m² nettó alapterületű irodaépületét és éttermét, valamint az alatta levő 400 gépkocsi elhelyezését biztosító 3 szintes mélygarázst további 5.500 m² nettó alapterületű irodával és további 300 gépkocsi elhelyezésére alkalmas, ugyancsak 3 szintes mélygarázst magában foglaló új épületszárnyal egészítettük ki. Ez a fejlesztés 2017. februárban befejeződött, az SAP márciusban átvette az új épületszárnyat.



2. Új fogadóépület a Graphisoft Park főbejáratánál

Ahogy a korábbiakban is, a jövőben is kiemelt hangsúlyt fektetünk az eleinte csak kis területet igénylő induló start-up vállalkozások kiszolgálására, melyek eredményes növekedés után a Park jelentős bérlőivé válnak. Az eddigi tapasztalatok alapján kialakult az a fejlesztési koncepció, mely legjobban szolgálja ezen cégek növekedését. Elsősorban ezzel a céllal épül a Park főbejáratánál az összesen 2.500 m² nettó alapterületű épület, melynek földszintjén különböző szolgáltatások és egy a nagyközönség számára is nyitva álló kávézó kap elhelyezést. Az épület átadása 2017. júniusára várható.



Mindez ugyanakkor szükségessé tette a szomszédos, a Park jelenlegi beépítettsége mellett már gazdaságtalan helykihasználásúnak minősíthető kisebb épületek és raktárak (összesen 2.000 m²) elbontását.

3. A déli fejlesztési területen megvalósuló iroda épületsor

Mivel a fenti 1-es ütem szerinti épületszárnyat már teljes egészében bérbe adtuk, és a 2-es ütem szerinti 2017. közepén átadandó épület nagy részét is lekötötték már, ezt követően pedig az SAP is további területeket igényelt, 2016-ban megkezdtük egy újabb, mintegy 12.000 m² alapterületű, összesen 4 blokkból álló iroda épületsor és 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására várhatóan 2018. második negyedévben kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes egyik, 3.300 m² alapterületű blokkját az SAP veszi bérbe, míg egy másik, ugyancsak 3.300 m²-es blokkjára bérleti opcióval rendelkezik.





Összesen tehát a Graphisoft Parkban 2016. végén rendelkezésre állt mintegy 53.000 m² iroda, labor és oktatási terület valamint 1.250 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs 2018. közepére további 20.000 m² irodaterülettel és további 750 gépkocsi befogadást biztosító mélygarázzsal bővül, és így a Park teljes kapacitása 73.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint 2.000 gépkocsit befogadó mélygarázs lesz. Ezzel egy időben az időközben nagy forgalmú főútvonallá fejlődött Ángel Sanz-Briz (korábbi Jégtörő) utca felé a jelenleginél lényegesen impozánsabb megjelenésű homlokzat is kialakul.

Nettó eszközérték

Részben az új fejlesztések eredményei nyomán, részben a budapesti irodapiacra tapasztalt hozamcsökkenés következtében a Társaság tulajdonában álló ingatlanállomány valós piaci értéke a Társaság saját értékelése szerint a 2015. év végi 154 millió euróhoz képest 48%-kal, 228 millió euróra növekedett 2017. első negyedév végére, az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték pedig 11,6 euróról 17,8 euróra nőtt.

Finanszírozás

A fenti 1-es és 2-es ütemek fejlesztéseinek finanszírozására az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében 10 éves futamidejű, összesen közel 16 millió euró hitelkeretet biztosított, melyből 2017. első negyedév végéig 13 millió euró került lehívásra. A szerződés kiegészült az árfolyam- és kamatkockázatok kezelésére szolgáló fedezeti megállapodásokkal. A fenti 3-as ütem fejlesztésének finanszírozására 2016. novemberben szintén 10 éves futamidejű, 24 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk az UniCredit Bankkal, ugyancsak a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében. Ebből a hitelkeretből 2017. első negyedév végéig közel 5 millió euró került lehívásra.



Pénzügyi eredmények

Pénzügyi eredményeink a várakozásainknak megfelelően alakultak 2017. első negyedévben. Az egy évvel korábbit mintegy 100 ezer euróval meghaladó 2,5 millió euró árbevételt értünk el, az EBITDA valamint az üzemi eredmény is hasonló mértékben emelkedett. A pénzügyi eredmény 150 ezer euróval javult a kamatköltség jelentős csökkenése mellett az árfolyamkülönbsétek kedvezőbb alakulásának köszönhetően. A nyereségadó a magasabb árbevétel és adózás előtti eredmény miatt nőtt az előző évi bázishoz képest. Fentieknek megfelelően az egy évvel korábbit 200 ezer euróval meghaladó, 1 millió euró nettó nyereséget értünk el 2017. első negyedévben.

2017-re várható bérleti díj bevételünk és nettó nyereségünk a 2016. évi eredményekhez képest jelenlegi számításaink alapján az alábbiak szerint változik:

- | | |
|---|-----------------|
| • Új fejlesztésekből várható bérleti díj bevétel többlet: | 1,1 millió euró |
| • Régebbi eszközök értékcsökkenésének kifutása: | 600 ezer euró |
| • Korábbi hitelek kamatcsökkenése: | 200 ezer euró |
| • Meglevő épületek átmeneti kihasználtság csökkenése: | (200 ezer euró) |
| • Működési költségek növekedése: | (200 ezer euró) |
| • Új fejlesztések értékcsökkenése: | (800 ezer euró) |
| • Új hitelek kamata: | (200 ezer euró) |
| • Nyereségadó növekedése: | (200 ezer euró) |

Fentiek szerint tehát 2017-re a 2016. évi 9,5 millió euró árbevételt 900 ezer euróval meghaladó, 10,4 millió euró árbevételt, továbbá a 2016. évi 3,2 millió euró nettó nyereséget 300 ezer euróval meghaladó, 3,5 millió euró nettó nyereséget várunk.

Az eredmények elsősorban annak köszönhetőek, hogy a kihasználtság folyamatos növelése mellett a Park színvonalát és profitabilitását biztosító bérleti díjakon nem változtattunk, nem versenyeztünk a jelenleg is még túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacra helyenként kialakult rendkívül alacsony, és ezért hosszútávon fenntarthatatlan bérleti díjakkal. Mindez bizonyítja, hogy a 20 évvel ezelőtt megfogalmazott "mikro-szilícium-völgy" koncepció működik: az ingatlanfejlesztésben is érdemes fókuszálni egy jól meghatározott vevőkörré, esetünkben a technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozásokra. Ezen a területen a siker kulcsa a tehetségek vonzása. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park. Az elért eredmény azt bizonyítja, hogy a technológiai ipar vezető cégei értékelik ezt a koncepciót, ezért a további fejlesztést ennek jegyében folytatjuk.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények*:

	2016. március 31. napján végződő 3 hónap	2017. március 31. napján végződő 3 hónap
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:		
Bevétel	2.395	2.471
Működési költség	(203)	(245)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	81	126
EBITDA	2.273	2.352
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.038)	(1.004)
Üzemi eredmény	1.235	1.348
Nettó kamatköltség	(263)	(158)
Árfolyamkülönbözet	(32)	6
Adózás előtti eredmény	940	1.196
Nyereségadó	(152)	(179)
Adózott eredmény	788	1.017
B) Egyéb eredmény (egyszeri leírás):		
Egyéb bevétel (ráfordítás)	(123)	-
Nyereségadó	12	-
Adózott eredmény	(111)	-
A+B) Adózott eredmény	677	1.017

* 2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-ben 8.000 m² új irodaterület készül el. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. Ezek nagy része 2015-ben elbontásra került és az ennek megfelelő leírások megtörténtek, az utolsó bontandó épület elbontására pedig 2016. első negyedévben került sor, ennek megfelelően az épület nettó értéke (123 ezer euró) a Társaság könyveiből kivezetésre került 2016. első negyedévben. Ezen az oldalon a Társaság eredményét „Szokásos tevékenységből származó eredmény” / „Egyéb eredmény” bontásban mutatjuk be. Az „Egyéb eredmény” kizárólag az épület bontásához kapcsolódóan elszámolt egyszeri leírás nettó eredményét tartalmazza (111 ezer euró a kapcsolódó társasági adó csökkentő hatással együtt 2016. első negyedévben). Az üzleti jelentés időszaki összehasonlító elemzéseit az egyszeri tételeket nem tartalmazó „Szokásos tevékenységből származó eredmény” figyelembe vételével készítjük el.



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2016. december 31.	2017. március 31.
Ingatlanok könyv szerinti értéke	69.655	73.075
Ingatlanok valós értéke*	188.919	227.676
Könyv szerinti nettó eszközérték	23.529	24.546
Valós nettó eszközérték**	143.082	179.413
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)***	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró)	14,2	17,8

* A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést korábban évente, a konszolidált éves beszámolóban tettünk közzé. A legutóbbi, 2016. december 31-ére vonatkozó értékelést a Társaság 2017. március 20-án közzétett 2016. évi konszolidált éves beszámolója (10. megjegyzés: Befektetési célú ingatlanok valós értéke) tartalmazza. 2017. első negyedévtől kezdődően a Társaság negyedévente elkészíti, és negyedéves jelentéseiben közzéteszi a befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó aktualizált becslését.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó aktuális becslésünk lényegesen, közel 21%-kal meghaladja az utolsó konszolidált éves beszámolóinkban szereplő, 2016. végi állapotra vonatkozó ingatlanérték becslést. Ennek okai a következők:

- figyelembe vettük a budapesti irodapiacra a 2016. vége óta tovább folytatódó hozamcsökkenést (épületek esetében 6,75 helyett 6,5%, fejlesztési területek esetében 7,75 helyett 7,5% tőkeköltséggel számoltunk),
- figyelembe vettük az irodapiaci bérleti díjak növekedését, mely alapvetően a növekvő építési költségekre vezethető vissza, továbbá
- a Park immár tartósan fennálló gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve az épületek hosszú távú kihasználtságra vonatkozó feltételezésünket felfelé módosítottuk (90-ről 95%-ra), végül pedig
- a megnövekedett bérleti érdeklődésnek köszönhetően a korábbi becslésünkben alkalmazott feltételezéseknél kevésbé konzervatív becsléseket alkalmaztunk az új fejlesztések várható feltöltésére.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslések eredményének részletesebb bemutatását a mellékelt Negyedéves jelentés 8. megjegyzése tartalmazza.

** A könyv szerinti nettó eszközérték és a valós nettó eszközérték (saját tőke) bemutatását a mellékelt Negyedéves jelentés 23. megjegyzése tartalmazza.

*** Az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részvényeket, valamint a dolgozói részvényeket.



Vezetőségi jelentés

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

- 2017. első negyedévi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- További fejlesztési lehetőségek,
- Finanszírozás,
- Egyéb kiemelt események,
- 2017. évi előrejelzés.

2017. első negyedévi eredmények

A 2017. első negyedévi eredmény („Szokásos tevékenységből származó eredmény”, részletesen lásd a „Gazdasági kulcsadatok” pontban az előző oldalakon) az alábbi fő tényezők hatására változott a 2016-os bázishoz viszonyítva:

- Az **árbevétel** (2017: 2.471 ezer euró; 2016: 2.395 ezer euró) 76 ezer euróval, 3%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a 2017. első negyedévben átadott új fejlesztésből (SAP új épületszárny) származó bérleti díjaknak köszönhetően (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben).
- A **működési költség** (2017: 245 ezer euró; 2016: 203 ezer euró) 42 ezer euróval, 21%-kal nőtt az előző évhez képest a személyi jellegű és egyéb költségek emelkedése miatt (a 2015-ben és 2016-ban megkezdett új fejlesztések megvalósításához létszámbővítést kellett végrehajtani). Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az előző évi szinten maradtak.
- Az **egyéb bevétel** (2017: 126 ezer euró; 2016: 81 ezer euró) nettó egyenlege 45 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2017: 1.004 ezer euró; 2016: 1.038 ezer euró) 34 ezer euróval, 3%-kal csökkent az előző évhez képest annak hatására, hogy az értékcsökkenési leírást (1) a 2017. első negyedévben átadott új fejlesztés (SAP új épületszárny; részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) elszámolt értékcsökkenése 7 %-kal növelte, azonban (2) régebbi eszközök értékcsökkenésének kifutása 10%-kal csökkentette.
- Az **EBITDA** (2017: 2.352 ezer euró; 2016: 2.273 ezer euró) 79 ezer euróval, 3%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2017: 1.348 ezer euró; 2016: 1.235 ezer euró) 113 ezer euróval, 9%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2017: 158 ezer euró; 2016: 263 ezer euró) 105 ezer euróval, 40%-kal csökkent a következő tényezők hatására: (1) a kamatköltség az alacsonyabb hitelkamatok és a korábban felvett hitelekkel eredő hiteltartozások csökkenésének eredményeként 107 ezer euróval csökkent, (2) a kamatbevétel az alacsonyabb betéti kamatok miatt 2 ezer euróval csökkent.
- Az **árfolyamkülönbözetek** (2017: 6 ezer euró nyereség; 2016: 32 ezer euró veszteség) 38 ezer euróval kedvezőbben alakultak az előző évhez képest.
- A **nyereségadó** (2017: 179 ezer euró; 2016: 152 ezer euró) 27 ezer euróval, 18%-kal nőtt a bázisidőszakhoz képest az árbevétel és az adózás előtti eredmény növekedése miatt.



- A **nettó nyereség** (2017: 1.017 ezer euró; 2016: 788 ezer euró) 229 ezer euróval, azaz 29%-kal nőtt 2017-ben 2016-hoz képest a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény a bevételek növekedésének hatására 113 ezer euróval, 9%-kal emelkedett, (2) a pénzügyi eredmény a nettó kamatköltség jelentős csökkenésének és az árfolyamkülönbszetek kedvezőbb alakulásának köszönhetően 143 ezer euróval, 48%-kal javult, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó az árbevétel és az adózás előtti eredmény növekedése miatt 27 ezer euróval, 18%-kal magasabb volt az előző évi bázisnál.

Hasznosítás, kihasználtság

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

Időszak:	2016 Q1	2016 Q2	2016 Q3	2016 Q4	2017 Q1
Kihasználtság (%):	100%	100%	100%	100%	100%
Terület (m2):	53.000	53.000	53.000	53.000	58.500

A Graphisoft Park bérbe adható iroda, labor és oktatási területének kihasználtsága 2016. elejétől gyakorlatilag 100%.

A központi területen folyó fejlesztések első fázisában elkészült SAP új épületszárny 2017. februári átadásával a bérbe adható iroda, labor és oktatási terület 5.500 m²-rel 58.500 m²-re nőtt. Az új szárny teljes területét az SAP vette bérbe 2017. márciustól. A második fázisban elkészülő start-up épület 2017. júniusi átadásával a bérbe adható iroda, labor és oktatási terület további 2.500 m²-rel 61.000 m²-re növekszik. Az start-up épület területeit az átadásig várhatóan 80%-ban bérbe adjuk. A déli területen folyamatban lévő új fejlesztés 2018. évi átadásáig (részletesen lásd a "Fejlesztések" fejezetben alább) tehát gyakorlatilag csak akkor lesz szabad bérbe adható terület a Graphisoft Parkban, ha valamelyik meglévő bérlőnk lejáró bérleti szerződését nem hosszabbítja meg.

A 2017. második negyedévével folyó jelentősebb átalakítási és felújítási munkák következtében a felújítás alatt álló épületrészek átmeneti kiesése miatt (lásd alább „Egyéb fejlesztések” címszó alatt) a mindeddig gyakorlatilag 100%-os kihasználtság várhatóan 2%-kal alacsonyabb lesz 2017. hátralevő időszakában.

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, mely magába foglalja a központi területen elhelyezkedő irodaparkot, a műemléki területen kialakított oktatási campus épületegyüttesét, valamint az ezektől északra és délre elhelyezkedő fejlesztési területeket. A 8,5 hektáros központi területen 2014. végéig 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A központi területhez nyugati irányból csatlakozó 2,4 hektár területű műemléki tömbben 2010. óta több lépcsőben összesen 7.000 m² alapterületű műemléképületet újítottunk fel és alakítottunk át korszerű egyetemi campusszá. Ugyancsak a felsőoktatási funkcióhoz csatlakozik a déli fejlesztési terület északkeleti sarkában felépült 3.000 m² alapterületű, 76 szobás diákszálló.

Összesen tehát 2014. végéig 11 hektáron 55.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint 1.250 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs épült fel.

Új fejlesztés a központi területen

A Graphisoft Park legnagyobb bérlője, a 2016. végéig több mint 10.000 m² irodaterületet bérlő SAP Hungary Kft. a 2016. év végén lejáró szerződését 2015. áprilisban meghosszabbította. A szerződés-hosszabbításhoz kapcsolódóan 2015-ben új fejlesztések kezdődtek, amelyek eredményeként 2017-re két lépcsőben mintegy 8.000 m² új irodaterület, valamint 300 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs készül el. Az SAP főépületéhez (a lenti térképen az S jelű épület) illeszkedve egy új, mintegy 5.500 m² alapterületű szárny épült. Ezen túlmenően egy további 2.500 m² alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált épület készül el. Mind az új épületeknél, mind egyes régebbi épületrészek felújítása során az eddigieknél is nagyobb figyelmet fordítunk a környezettudatos építészeti megoldásokra.



Az SAP épülethez kapcsolódó új épületszárnyat 2017. február végén átadtuk, míg a start-up épület átadására várhatóan 2017. második negyedév végén kerül sor.

Az új fejlesztések érdekében szükségessé vált a jelenlegi helyzetben már gazdaságtalan helykihasználású néhány kisebb irodaépület és raktár elbontása, melyek egy részét 2015-ben, az utolsót pedig 2016. első negyedévben bontottunk le. A bontási és átalakítási munkák következtében az irodapark bérbe adható irodaterülete átmenetileg 2.000 m²-rel csökkent, a bővülés tehát nettó 6.000 m².

A fejlesztés ezen két ütemének befejezése után 2017. közepétől a Graphisoft Parkban összesen 61.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint 1.550 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére. Ezeket egészíti ki 4 étterem valamint 6 büfé és kávézó.



Ezen két fejlesztési ütem tervezett összköltsége - mely az összesen mintegy 8.000 m² új iroda és 300 gépkocsi befogadására alkalmas három szintes mélygarázs megépítésén túl tartalmazza a meglévő S épület korszerűsítését, továbbá a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat - 18 millió euró, melyből 2017. első negyedév végéig 14,5 millió euró merült fel.

Új fejlesztés a déli fejlesztési területen

A 2016-ban felmerült újabb bérlői területnövekedési igényeket és a Graphisoft Park gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve a déli terület fejlesztésre előkészített részén megkezdtük egy újabb, mintegy 12.000 m² alapterületű iroda épületsor és 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására várhatóan 2018. második negyedévben kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes egyik 3.300 m² alapterületű blokkját az SAP veszi bérbe, míg egy másik, ugyancsak 3.300 m²-es blokkjára bérleti opcióval rendelkezik.

Ezen fejlesztési ütem tervezett összköltsége 25 millió euró, melyből 2017. március végéig 4,4 millió euró merült fel.

Mindezek eredményeképpen a fejlesztések befejezése után 2018-tól a Graphisoft Parkban összesen 73.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint 2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére. Ezeket egészíti ki 5 étterem valamint 7 büfé és kávézó.



Egyéb fejlesztések

2017-ben megkezdjük a közel 20 éves irodapark épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását, ennek költsége várhatóan 2 millió euró lesz 2017-ben.

További fejlesztési lehetőségek

Fenti fejlesztések 2018. közepére tervezett befejezését követően a déli fejlesztési terület fennmaradó részén további mintegy 18.000 m² hasznos terület fejlesztésére van még lehetőség, míg az északi fejlesztési terület és a műemléki terület további mintegy 36.000 m² irodai, illetve oktatási célú fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ez utóbbi területeken a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk.

A fejlesztések előkészítésére eddig 3,2 millió eurót fordítottunk.

A kármentesítésre kötelezett Fővárosi Gázművek Zrt. a vonatkozó munkálatok elvégzésére 2016. december 9-én nyílt közbeszerzési pályázatot indított, amelyet 2017. március 1-jén eredménytelennek nyilvánított, és tájékoztatása szerint újabb pályázat kiírását tervezi.

Az északi fejlesztési területtel szomszédos ingatlan együttes a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában áll, amely területet a Kemény Ferenc Sportlétesítmény-fejlesztési Programról szóló 839/2016. (XII. 23.) Kormány határozat az Új Budapesti Velodrom felépítésére jelölte ki.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői a következők:

- a korábbi gázgyártási tevékenységből eredő környezetszennyezési kockázat,
- megőrzendő épületek miatti hasznosítási korlátozás,
- 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.

Finanszírozás

A központi területen folyamatban lévő új fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) finanszírozására 2015. decemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt-vel. A hitelszerződés és annak 2016. decemberi módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,6 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A forint alapú hitel árfolyam- és kamatkockázatának 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 kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük.

A déli területen folyamatban lévő új fejlesztés (részletesen lásd a „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 biztosít a Graphisoft Park számára.



Egyéb kiemelt események

Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2017. április 20-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2016. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 79.669 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 3.061 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 78 HUF, összesen 786.443 ezer HUF (2.512 ezer EUR 2017. április 20-ai árfolyamon), dolgozói részvényenként 26 HUF, összesen 48.780 ezer HUF (156 ezer EUR 2017. április 20-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá.

Oktatási funkció megvalósítása

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása érdekében 2009-ben szerződést kötöttünk az Aquincumi Technológiai Intézettel (AIT) egy felsőfokú nemzetközi oktatási funkció létrehozására.



Az AIT célcsoportja az Egyesült Államok legkiválóbb egyetemeinek féléves külföldi tanulmányútra küldött diákjai. Mellettük magyar hallgatók egy csoportja tandíjmentesen vesz részt a képzésen, akik számára a magas színvonalú kiscsoportos oktatás mellett külön érték, hogy az itt tanuló külföldi diákokkal kialakított barátság pótolhatatlan kapcsolati tőkét jelent későbbi karrierjük során. Az AIT programjának erőssége, hogy a Graphisoft Park szakmai irányultságához igazodó informatikai tárgyakat üzleti ismeretekkel ötvözi, és mindezt - elsősorban a külföldi hallgatók részére - a magyar kultúra értékeit bemutató tárgyakkal (pl. magyar nyelv, irodalom, film, zene, építészet) egészíti ki.

Az AIT három év előkészítés után 2010-ben egy nyári kísérleti tanfolyammal indult, melynek tapasztalatai, a diákoktól és tanáraiktól kapott visszajelzések alapján véglegesítődött a program. Ezt követően eddig összesen 12 teljes szemeszter teljesült, 2016-ban már 160 hallgatóval. Eddig az Egyesült Államok 50 egyeteme és college-e küldött diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el az AIT krediteket. Ezek közül a legismertebbek a Harvard, a Yale, az MIT, a Princeton, a Brown, a Cornell, a Columbia, a Dartmouth, a UPenn, a Rochester, és a Tufts egyetemek (köztük az összes ún. "Ivy League" elit egyetem), továbbá a leghíresebb college-ek, mint a Williams, a Carleton, a Harvey Mudd és a Pomona. A diákok jelentős hányada a tavaszi félév után a legjobb magyar informatikai cégeknél (Graphisoft, Prezi, LogMeln, Ustream, stb.) 1-2 hónapos nyári gyakorlaton ("internship") vesz részt. Ezek a diákok Magyarország informatikai iparának jó hírét terjesztik a világban, amit az is bizonyít, hogy többen közülük diplomájuk megszerzése után visszatértek Magyarországra ezekhez a cégekhez tartós munkavállalási céllal.



2013. ősztől az AIT végleges helyén, a Műemléki tömb felújított és oktatási célra mintaszerűen átalakított korábbi ipari épületében folytatja működését.

A Műemléki tömb további három épületének felújítása és 2014. júliusában befejeződött átadása után az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola is ide költözött, és így mintegy 1.000 diákkal teljessé vált a korábbi Gázgyár épületeiből átalakított egyetemi campus. Az „Aquincum Campus” névre keresztelt felsőoktatási célú terület ünnepélyes átadására 2014. szeptember 5-én került sor Tarlós István főpolgármester és Bús Balázs kerületi polgármester részvételével.





Az észak-amerikai diákok után befolyó tandíjból az AIT-Budapest 2014-ben elérte a tartósan rentábilis működéshez szükséges bevételt, azóta pedig tartósan nyereségesen működik. A jelentéskészítés időpontjában a 2017. tavaszi félév folyik, amelyre mintegy 50%-kal több amerikai diák jelentkezett, mint amennyit az AIT-Budapest fogadni tudott. Mindez megalapozza az oktatási vállalkozás (melyben Társaságunk 10% tulajdonhányaddal rendelkezik) hosszú távú fenntarthatóságát, tovább növelve ezzel a Park vonzerejét.

Start-up ökoszisztéma létrehozása

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

Peres eljárás

A Graphisoft Park SE 100%-os tulajdonú leányvállalata, a Graphisoft Park Kft. 2016. június 8-án peres eljárást kezdeményezett jelzálogjog törlése iránt Budapest Főváros Önkormányzatával szemben.

Mint azt korábbi jelentéseinkben már közzétettük, a 2008-ban a Budapest Főváros Önkormányzatával megkötött ingatlan adásvételi szerződésben Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítását vállaltuk a megvásárolt ingatlan műemléki részének felújításával. Ennek biztosítására a Főváros javára 1 milliárd forint keretösszegű jelzálog került bejegyzésre. Bár ezen vállalásainkat már messzemenően teljesítettük (lásd az „Oktatási funkció megvalósítása” fejezetben fentebb), ennek ellenére a jelzálog törlésre vonatkozó kérésünknek a Főváros nem tett eleget. Erre vonatkozó keresetünknek előbb az illetékes elsőfokú bíróság, majd 2017. március 30-án a Főváros fellebbezése nyomán eljáró Debreceni Ítéltábla másodfokon is helyt adott, és jogerősen elrendelte a jelzálog törlését.



2017. évi előrejelzés

Alábbi előrejelzésünk megegyezik a 2017. március 20-án közzétett 2016. évi konszolidált éves beszámolóan megadott legutóbbi előrejelzéssel.

A 2017. évi (szokásos tevékenységből származó) eredményre vonatkozó előrejelzésünk, a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi, gyakorlatilag 100%-os kihasználtsága (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) mellett a következő (az első oszlopban a 2016. évi tényadatok):

(millió euró)	2016 tény	2017 várható
Bérleti díj bevétel	9,52	10,4
Működési költség	-1,13	-1,3
Egyéb bevétel (nettó)	0,35	0,3
EBITDA	8,74	9,4
Értékcsökkenés	-4,18	-4,4
Üzemi eredmény	4,56	5,0
Nettó kamatköltség	-0,83	-0,8
Árfolyamkülönbözlet	-	-
Adózás előtti eredmény	3,73	4,2
Nyereségadó	-0,56	-0,7
Adózott eredmény	3,17	3,5

A 2017. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2016-os bázishoz viszonyítva:

- Az árbevétel várhatóan 900 ezer euróval növekszik 2017-ben 2016-hoz képest a következő tényezők hatására: (1) a 2017-ben a központi területen átadásra kerülő új épületekből (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) származó bérleti díj az árbevételt 1,1 millió euróval növeli (az új SAP épületszárny esetében 10 hónappal és 100% kihasználtsággal, a start-up épület esetében 6 hónappal és kezdeti 60% kihasználtsággal számolva), (2) bérlői átköltözések és jelentősebb átalakítási munkák miatt a meglévő épületek gyakorlatilag 100%-os kihasználtsága várhatóan átmenetileg alacsonyabb lesz 2017-ben, ami az árbevételt 200 ezer euróval csökkenti.
- A működési költség várhatóan 200 ezer euróval magasabb lesz 2017-ben 2016-hoz képest. A személyi jellegű, ingatlanokkal kapcsolatos és egyéb költségek várhatóan ilyen mértékben nőnek a központi területen és a déli fejlesztési területen folyamatban lévő fejlesztési programok (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) megvalósításának költségei, illetve a központi területen 2017-ben átadásra kerülő épületek működtetéséhez kapcsolódó költségek miatt.
- Az értékcsökkenési leírás összege várhatóan 200 ezer euróval növekszik 2017-ben 2016-hoz képest a következő tényezők hatására: (1) a 2017-ben a központi területen átadásra kerülő új épületek (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) értékcsökkenési leírása várhatóan 800 ezer euró lesz 2017-ben (az új SAP épületszárny esetében 10 hónappal, a start-up épület esetében 6 hónappal számolva), (2) a meglévő épületek értékcsökkenési leírása 600 ezer euróval csökken régebbi eszközök értékcsökkenésének kifizetése miatt.
- A nettó kamatköltség várhatóan nem változik 2017-ben 2016-hoz képest a következők miatt: (1) a 2017-ben a központi területen átadásra kerülő új épületek finanszírozására felvett hitel kamatköltsége várhatóan mintegy 200 ezer euró lesz 2017-ben (az épületek átadását követően az eredmény terhére elszámolt kamatköltség; az új SAP épületszárny esetében 10 hónappal, a start-up épület esetében 6 hónappal számolva), (2) a működő ingatlanokhoz kapcsolódó hitelállomány kamatainak jelentős csökkenése, továbbá a tőketartozás csökkenése a nettó kamatköltséget 200 ezer euróval csökkenti.
- A nyereségadó az árbevétel és adózás előtti eredmény növekedésének hatására várhatóan közel 200 ezer euróval magasabb lesz 2017-ben 2016-hoz képest.

Fentieknek megfelelően 2017-re a 2016. évit 300 ezer euróval meghaladó, 3,5 millió euró nettó nyereséget várunk.



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

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR kamatszint, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 310 EUR/HUF árfolyammal, 0%-os EURIBOR kamatszinttel, 0% éves inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezettekén kívül is számos kockázatot és bizonytalanságot hordoznak és a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó előrejelzésekben foglaltaktól.

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

Budapest, 2017. május 8.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2017. március 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2017. május 8.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

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	8-25

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2017. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2016. december 31.	2017. március 31.
Pénzeszközök	3	2.621	3.754
Vevők	4	1.083	2.294
Adókövetelés	5	271	333
Egyéb forgóeszközök	6	5.681	6.535
Forgóeszközök		9.656	12.916
Befektetési célú ingatlanok	7, 8	69.655	73.075
Egyéb tárgyi eszközök	7	247	232
Részesedések	9	100	100
Halasztott adókövetelés	13	11	10
Befektetett eszközök		70.013	73.417
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		79.669	86.333
Rövid lejáratú hitelek	12	3.516	3.531
Szállítók	10	4.190	5.279
Adókötelezettség	5	279	484
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	1.661	1.968
Rövid lejáratú kötelezettségek		9.646	11.262
Hosszú lejáratú hitelek	12	44.313	47.688
Halasztott adókötelezettség	13	593	2.164
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	1.588	673
Hosszú lejáratú kötelezettségek		46.494	50.525
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		56.140	61.787
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		27.174	28.191
Saját részvények	22	(962)	(962)
Halmazott átváltási különbözet		(2.933)	(2.933)
Saját tőke		23.529	24.546
FORRÁSOK ÖSSZESEN		79.669	86.333

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2016. március 31. napján végződő 3 hónap	2017. március 31. napján végződő 3 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	15	2.395	2.471
Árbevétel		2.395	2.471
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	16	(15)	(12)
Személyi jellegű költség	16	(128)	(149)
Egyéb működési költség	16	(60)	(84)
Értécsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(1.038)	(1.004)
Működési költség		(1.241)	(1.249)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	17	(42)	126
ÜZEMI EREDMÉNY		1.112	1.348
Kamatbevétel	18	2	-
Kamatköltség	18	(265)	(158)
Árfolyamkülönbözet	19	(32)	6
Pénzügyi eredmény		(295)	(152)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		817	1.196
Nyereségadó	20	(140)	(179)
ADÓZOTT EREDMÉNY		677	1.017
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		677	1.017
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,07	0,10
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,07	0,10

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2016. március 31. napján végződő 3 hónap	2017. március 31. napján végződő 3 hónap
Adózott eredmény		677	1.017
Átváltási különbözet*		(1)	-
Egyéb átfogó jövedelem**		(1)	-
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		676	1.017
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		676	1.017

* Nem euró funkcionális pénznemű leányvállalatok átváltási különbözete.

** Visszaforduló, későbbi időszakokban bizonyos feltételek teljesülése esetén az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL
A 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	Halmozott átváltási különbözet	Saját tőke
2015. december 31.	250	26.446	(962)	(2.933)	22.801
Adózott eredmény	-	677	-	-	677
Átváltási különbözet	-	-	-	(1)	(1)
2016. március 31.	250	27.123	(962)	(2.934)	23.477
2016. december 31.	250	27.174	(962)	(2.933)	23.529
Adózott eredmény	-	1.017	-	-	1.017
2017. március 31.	250	28.191	(962)	(2.933)	24.546

* A saját részvények adatait a 22. megjegyzés tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2016. március 31.	2017. március 31.
	napján végződő 3 hónap	napján végződő 3 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	817	1.196
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	1.038	1.004
Tárgyi eszközök leírása	123	-
Kamatköltség	265	158
Kamatbevétel	(2)	-
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	(22)	1
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök növekedése	(758)	(2.097)
Kötelezettségek növekedése	408	735
Fizetett nyereségadó	(113)	(128)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1.756	869
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(1.707)	(3.573)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(33)	(2)
Fizetett kamat - aktivált	(3)	(58)
Kapott kamat	1	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(1.742)	(3.633)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hitelfelvétel	1.248	4.936
Hiteltörlesztés	(757)	(874)
Fizetett kamat	(274)	(166)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	217	3.896
Pénzeszközök növekedése	231	1.132
Pénzeszközök az időszak elején	4.794	2.621
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	(49)	1
Pénzeszközök az időszak végén	4.976	3.754

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. 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, ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, leányvállalatai számára menedzsment, pénzügyi és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújt. Az ingatlanfejlesztési feladatokat a Graphisoft Park SE leányvállalatai, a Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. végzik. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Kft. leányvállalata, a Graphisoft Park Services Kft. látja el.

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 24 fő volt 2017. március 31-én.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 18 évben összesen 58.500 m² iroda, labor és oktatási területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe, és 14.500 m² irodaterület fejlesztése folyamatban van. A terület további részein mintegy 54.000 m² irodaterület fejleszthető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	modern irodapark 8,5 hektár területen, amely magába foglal összesen 48.500 m ² iroda- és laborterülettel rendelkező épületet, további 2.500 m ² irodaterület fejlesztése folyamatban van
Műemléki terület	2,4 hektár terület 13.000 m ² bérbe adható nettó alapterületű műemléki épülettel, melyből 7.000 m ² felújítása megtörtént
Fejlesztési területek	6,8 hektár fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m ² alapterületű diákszálló felépült, és további 12.000 m ² irodaterület fejlesztése folyamatban van

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. 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 „A” sorozatú tőzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll.

A Társaság tőzsrészvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsdén. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Részvényes	2016. december 31.		2017. március 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	85,00	10.631.674	85,00
Igazgatótanács és vezetők	3.890.272	31,11	3.838.082	30,69
Bojár Gábor - IT elnök	3.185.125	25,47	3.185.125	25,47
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,11	13.500	0,11
Szigeti András - IT tag	126.000	1,01	126.000	1,01
Hornung Péter - IT tag	466.190	3,73	414.000	3,31
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,72	90.457	0,72
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	9.000	0,07	9.000	0,07
5% feletti részvényesek	2.608.406	20,86	2.605.156	20,83
Concorde Alapkezelő Zrt.	1.602.963	12,82	1.599.713	12,79
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.005.443	8,04	1.005.443	8,04
Egyéb részvényesek	3.583.920	28,64	3.639.360	29,09
Saját részvények*	549.076	4,39	549.076	4,39
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	15,00	1.876.167	15,00
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	10,00	1.250.778	10,00
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	625.389	5,00	625.389	5,00
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	12.507.841	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 egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak, és az Alapszabályban valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. 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.	2018. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2018. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2018. május 31.

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

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2016. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében) az alábbi kiegészítésekkel.

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

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2016. március 31.	2017. március 31.
	napján végződő 3 hónap	napján végződő 3 hónap
EUR/HUF nyitó:	313,12	311,02
EUR/HUF záró:	314,16	308,70
EUR/HUF átlag:	312,02	309,11

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2016. december 31.	2017. március 31.
Pénztár	1	2
Bankbetétek	2.620	3.752
Pénzeszközök	2.621	3.754

4. Vevők

	2016. december 31.	2017. március 31.
Vevők	1.083	2.294
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	1.083	2.294

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2016. december 31.	2017. március 31.
Adókövetelés	271	333
Adókötelezettség	(279)	(484)
Nettó adókövetelés (adókötelezettség)	(8)	(151)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2016. december 31.	2017. március 31.
Elhatárolt bevételek	126	40
Elhatárolt költségek	19	139
Banki biztosítéki számlák	1.406	1.575
Fedezetkezelői számlák	4.121	4.620
Egyéb követelések	9	161
Egyéb forgóeszközök	5.681	6.535

7. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2016. december 31.	2017. március 31.
Befektetési célú ingatlanok	69.655	73.075
Egyéb tárgyi eszközök	247	232
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	69.902	73.307

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A táblázat a befektetési célú ingatlanok időszaki mozgásait mutatja be:

	Telkek és épületek	Befejezetlen beruházások	Befektetési célú ingatlanok
Nettó érték:			
2016. december 31.	<u>53.939</u>	<u>15.716</u>	<u>69.655</u>
Bruttó érték:			
2016. december 31.	92.789	15.716	108.505
Növekedés	-	4.405	4.405
Aktiválás	(12.105)	12.105	-
2017. március 31.	<u>104.894</u>	<u>8.016</u>	<u>112.910</u>
Értékcsökkenés:			
2016. december 31.	38.850	-	38.850
Növekedés	985	-	985
2017. március 31.	<u>39.835</u>	<u>-</u>	<u>39.835</u>
Nettó érték:			
2017. március 31.	<u>65.059</u>	<u>8.016</u>	<u>73.075</u>

A beruházások 4.405 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen folyamatban lévő új beruházás értéke (2.248 ezer EUR),
- a déli fejlesztési területen folyamatban lévő új beruházás értéke (2.133 ezer EUR), és
- egyéb ingatlanfejlesztések és beszerzések értéke (24 ezer EUR).

Az aktiválások 12.105 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a központi területen átadott új beruházás (S épület új épületszárny) értéke (12.088 ezer EUR), és
- egyéb elvégzett fejlesztések értéke (17 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 8.016 ezer EUR egyenlege a következőket tartalmazza:

- a műemléki és az északi fejlesztési terület felújítás előtt álló épületeinek bekerülési értéke (1.145 ezer EUR),
- a központi területen folyamatban lévő új beruházás értéke (2.431 ezer EUR),
- a déli fejlesztési területen folyamatban lévő új beruházás értéke (4.419 ezer EUR), és
- egyéb folyamatban lévő fejlesztések értéke (21 ezer EUR).

A Társaság 58 ezer EUR hitelkamatot aktivált a befejezetlen beruházásokra 2017. első negyedévben.

A befektetési célú ingatlanok **valós értékére** vonatkozó becslés eredményét a 8. megjegyzés tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

8. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

Az alábbi táblázat a befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslések eredményét mutatja be:

	2016. december 31.	2017. március 31.
Irodapark	127.230	144.191
Irodapark - fejlesztés alatt	52.784	59.120
Campus	15.530	16.344
Épületek	195.544	219.655
Fejlesztési területek	20.324	30.590
Valós érték*	215.868	250.245
Fejlesztés alatt álló épületek befejezési költsége	(26.949)	(22.569)
Valós érték a beszámoló szerint	188.919	227.676

* Az 2017. március 31-ei értékelésnél az épületek esetében 6,50%, a fejlesztési területeknél 7,50% tőkeköltséggel számolva, az irodaparknál 95%-os, a campusnál 100%-os hosszú távú kihasználtság feltételezés mellett. Az 2016. december 31-ei értékelésnél az épületek esetében 6,75%, a fejlesztési területeknél 7,75% tőkeköltséggel számolva, az irodaparknál 90%-os, a campusnál 100%-os hosszú távú kihasználtság feltételezés mellett.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést korábban évente, a konszolidált éves beszámolóban tettünk közzé. A legutóbbi, 2016. december 31-ére vonatkozó értékelést a Társaság 2017. március 20-án közzétett 2016. évi konszolidált éves beszámolója (10. megjegyzés: Befektetési célú ingatlanok valós értéke) tartalmazza. 2017. első negyedévtől kezdődően a Társaság negyedévente elkészíti, és negyedéves jelentéseiben közzéteszi a befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó aktualizált becslését.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó aktuális becslésünk lényegesen, közel 21%-kal meghaladja az utolsó konszolidált éves beszámolónkban szereplő, 2016. végi állapotra vonatkozó ingatlanérték becslést. Ennek okai a következők:

- figyelembe vettük a budapesti irodapiacra a 2016. vége óta tovább folytatódó hozamcsökkenést (épületek esetében 6,75 helyett 6,5%, fejlesztési területek esetében 7,75 helyett 7,5% tőkeköltséggel számoltunk),
- figyelembe vettük az irodapiaci bérleti díjak növekedését, mely alapvetően a növekvő építési költségekre vezethető vissza, továbbá
- a Park immár tartósan fennálló gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve az épületek hosszú távú kihasználtságra vonatkozó feltételezésünket felfelé módosítottuk (90-ről 95%-ra), végül pedig
- a megnövekedett bérlői érdeklődésnek köszönhetően a korábbi becslésünkben alkalmazott feltételezéseknél kevésbé konzervatív becsléseket alkalmaztunk az új fejlesztések várható feltöltésére.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

9. Részesedések

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

A Társaság 2009-ben 10%-os tulajdonrészt (100 ezer EUR) szerzett az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben.

10. Szállítók

	2016. december 31.	2017. március 31.
Szállítók – belföldi	4.190	5.279
Szállítók	4.190	5.279

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2016. december 31.	2017. március 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	48	48
Bérlői kauciók	612	597
Hitelek kezdeti valós érték különbözete*	237	333
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	764	990
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.661	1.968

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2016. december 31.	2017. március 31.
Rövid lejáratú	3.516	3.531
Hosszú lejáratú	44.313	47.688
Hitelek	47.829	51.219

A Westdeutsche ImmobilienBank AG által nyújtott hitelek:

	2016. december 31.	2017. március 31.
Rövid lejáratú	3.516	3.531
Hosszú lejáratú	33.181	32.293
Hitelek / Westdeutsche ImmobilienBank AG	36.697	35.824

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

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

	2016. december 31.	2017. március 31.
Rövid lejáratú	-	-
Hosszú lejáratú	9.379	11.516
Hitelek / Erste Bank Hungary Zrt.	9.379	11.516

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. 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 folyamatban lévő új fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés és annak 2016. december 29-ei módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint 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 (33 millió EUR erejéig), bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A forint alapú hitelkeret (4 milliárd forint, 12.958 ezer euró 2017. március 31-ei árfolyamon) lehívásra került, az euró alapú hitelből pedig 290 ezer euró került lehívásra 2017. március 31-ig, melyek kezdeti valós értéke amortizált értéken összesen 11.516 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább). A hitelek finanszírozási költségei az új fejlesztések átadásáig a beruházás részeként kerülnek elszámolásra.

A forint alapú hitel árfolyam- és kamatkockázatának 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. vége) valósul meg, egy kapcsolódó határidős árfolyam megállapodást (határidős forint vétel) is kötöttünk a kezdeti tőkecserehez szükséges forint fedezet biztosítására.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

	2016. december 31.	2017. március 31.
Rövid lejáratú	-	-
Hosszú lejáratú	1.753	3.879
Hitelek / UniCredit Bank Hungary Zrt.	1.753	3.879

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 hitelszerződés alapján az UniCredit Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram 3. szakaszának II. pillére keretében 24 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog (24 millió EUR erejéig), bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A hitelkeretből 4.644 ezer euró került lehívásra 2017. március 31-ig, melynek kezdeti valós értéke amortizált értéken 3.879 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább). A hitel finanszírozási költségei az új fejlesztések 2018. évi átadásáig a beruházás részeként kerülnek elszámolásra.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12.2. Elemzések

A hitelek valós értéke:

	2016. december 31.	2017. március 31.
Westdeutsche ImmobilienBank AG	36.398	35.558
Erste Bank Hungary Zrt.	9.379	11.516
UniCredit Bank Hungary Zrt.	1.753	3.879
Hitelek valós értéken*	47.540	50.953

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

Kedvezményes kamatozású hitelek:

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújt a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleznek kis- és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2017. március 31-ére vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Kezdeti valós érték különbözet	*Kezdeti valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	13.248	1.732	11.516
UniCredit Bank Hungary Zrt.	4.644	765	3.879
Hitelek (NHP)	17.892	2.497	15.395

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

** A kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti 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 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

13. Halasztott adó

	2016. december 31.	2017. március 31.
Fejlesztési tartalék	757	814
Értékcsökkenés	(20)	(20)
Elhatárolt veszteség	(155)	(131)
Halasztott adókötelezettség, nettó	582	663

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2016. december 31.	2017. március 31.
Hitelek kezdeti valós érték különbözete*	1.588	2.164
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1.588	2.164

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

15. Árbevétel

	2016. március 31.	2017. március 31.
Ingtalan bérbeadás árbevétele	2.395	2.471
Árbevétel	2.395	2.471

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Működési költség

	2016. március 31.	2017. március 31.
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	15	12
Személyi jellegű költség	128	149
Egyéb működési költség	60	84
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	1.038	1.004
Működési költség	1.241	1.249

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2016. március 31.	2017. március 31.
Iroda és telekommunikáció	3	3
Jog és adminisztráció	26	44
Marketing	9	8
Egyéb	22	29
Egyéb működési költség	60	84

17. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2016. március 31.	2017. március 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	71	1.253
Továbbszámlázott beruházási költségek	(62)	(1.193)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	874	943
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(807)	(877)
Tárgyi eszköz kivezetése*	(123)	-
Egyebek	5	-
Egyéb bevétel (ráfordítás)	(42)	126

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

* 2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m² új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. A K jelű épület elbontására 2016-ban került sor, az épület nettó értéke (123 ezer EUR) ennek megfelelően a Társaság könyveiből 2016. első negyedévben kivezetésre került.

18. Kamat

	2016. március 31.	2017. március 31.
Kapott kamatok	2	-
Kamatbevétel	2	-
Fizetett hitelkamatok	(267)	(215)
Egyéb fizetett kamatok	(1)	(1)
Aktivált finanszírozási költség	3	58
Kamatköltség	(265)	(158)
Nettó kamatköltség	(263)	(158)

19. Árfolyamkülönbözet

	2016. március 31.	2017. március 31.
Realizált árfolyamnyereség	7	6
Nem realizált árfolyamnyereség (árfolyamvesztés)	(27)	(89)
Aktivált nem realizált (árfolyamnyereség) árfolyamvesztés	(12)	89
Árfolyamnyereség (árfolyamvesztés)	(32)	6

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

20. Nyereségadó

	2016. március 31.	2017. március 31.
Tárgyévi nyereségadó	(85)	(98)
Halasztott nyereségadó	(55)	(81)
Nyereségadó ráfordítás	(140)	(179)

Az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági adó, 2% iparűzési adó.

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2016. március 31.	2017. március 31.
A Társaság részvényeseire jutó éves eredmény	677	1.017
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,07	0,10
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,07	0,10

Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részvényeket, valamint a dolgozói részvényeket.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

22. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2016. december 31.	2017. március 31.
Részvények száma	549.076	549.076
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	10.982	10.982
Saját részvények (bekerülési értéken)	962	962

23. Nettó eszközérték

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2017. márc. 31.	Valós érték 2017. márc. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok	7, 8	73.075	227.676	154.601
Egyéb tárgyi eszközök	7	232	232	0
Részesedések	9	100	100	0
Nem pénzügyi instrumentumok		73.407	228.008	154.601
Pénzeszközök	3	3.754	3.754	0
Vevők	4	2.294	2.294	0
Egyéb forgóeszközök	6	6.535	6.535	0
Adókötelezettség, nettó	5	(151)	(151)	0
Szállítók	10	(5.279)	(5.279)	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(1.968)	(1.968)	0
Hitelek	12	(51.219)	(50.953)	266
Halasztott adókötelezettség, nettó	13	(663)	(663)	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(2.164)	(2.164)	0
Pénzügyi instrumentumok		(48.861)	(48.595)	266
Nettó eszközérték		(24.546)	179.413	154.867

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2016. dec. 31.	Valós érték 2016. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok	7, 8	69.655	188.919	119.264
Egyéb tárgyi eszközök	7	247	247	0
Részesedések	9	100	100	0
Nem pénzügyi instrumentumok		70.002	189.266	119.264
Pénzeszközök	3	2.621	2.621	0
Vevők	4	1.083	1.083	0
Egyéb forgóeszközök	6	5.681	5.681	0
Adókötelezettség, nettó	5	(8)	(8)	0
Szállítók	10	(4.190)	(4.190)	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(1.661)	(1.661)	0
Hitelek	12	(47.829)	(47.540)	289
Halasztott adókötelezettség, nettó	13	(582)	(582)	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(1.588)	(1.588)	0
Pénzügyi instrumentumok		(46.473)	(46.184)	289
Nettó eszközérték		23.529	143.082	119.553

24. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Oktatási célú fejlesztés

A Társaság kötelezettséget vállalt egy olyan oktatási célú fejlesztésre, amely a 2008-ban megvásárolt terület egy részén (a műemléki fejlesztési területen) oktatási központ kialakítását és felsőfokú képzés beindítását eredményezi a területre vonatkozó szabályozási terv végleges elfogadásától, illetve a telekmegosztás végrehajtásától számított 5 éven belül. A szabályozási terv időközben elfogadásra került, a telekmegosztás végrehajtása előreláthatóan még további néhány évig elhúzódhat. Az egyetemi campus kialakítása és átadása 2014. szeptemberben megtörtént, a 2010-ben elkezdett oktatási program az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola beköltözésével tovább bővült.

A tervezett oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében a Társaság együttműködési megállapodást kötött az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-vel (AIT). A megállapodás értelmében az oktatási infrastruktúra kialakítása a Graphisoft Park, míg a képzés megszervezése és az oktatási intézmény működtetése az AIT feladata. Az AIT az ingatlanok használatáért bérleti díjat fizet az aktuális piaci árakon. Az együttműködés kiterjed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységekre is.

Peres eljárás

A Graphisoft Park SE 100%-os tulajdonú leányvállalata, a Graphisoft Park Kft. 2016. június 8-án peres eljárást kezdeményezett jelzálogjog törlése iránt Budapest Főváros Önkormányzatával szemben.

A 2008-ban a Budapest Főváros Önkormányzatával megkötött ingatlan adásvételi szerződésben Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítását vállaltuk a megvásárolt ingatlan műemléki részének felújításával. Ennek biztosítására a Főváros javára 1 milliárd forint keretösszegű jelzálog került bejegyzésre. Bár ezen vállalásainkat már messzemenően teljesítettük, ennek ellenére a jelzálog törlésre vonatkozó kérésünknek a Főváros nem tett eleget. Erre vonatkozó keresetünknek előbb az illetékes elsőfokú bíróság, majd 2017. március 30-án a Főváros fellebbezése nyomán eljáró Debreceni Ítéltábla másodfokon is helyt adott, és jogerősen elrendelte a jelzálog törlését.

25. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2017. április 20-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2016. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 79.669 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 3.061 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 78 HUF, összesen 786.443 ezer HUF (2.512 ezer EUR 2017. április 20-ai árfolyamon), dolgozói részvényenként 26 HUF, összesen 48.780 ezer HUF (156 ezer EUR 2017. április 20-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá.

26. Nyilatkozat

Felelősségvállaló nyilatkozat - Az alkalmazott számviteli előírások 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.