

# GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2017. negyedik negyedév

2018. február 20.



GRAPHISOFTPARK





## Tisztelt Részvényeseink,

A 2017 során átadott 8.000 m<sup>2</sup> új, és csaknem 100%-ban bérbe adott épületekből származó többletbevételnek köszönhetően a 2017. évben az egy évvel korábbit több mint 1,1 millió euróval meghaladó árbevételt értünk el a működési költségek mintegy 400 ezer eurós növekedése mellett. Az EBITDA értéke így 700 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál, **9,5 millió euróra** emelkedett. Az üzemi eredmény az előző évinél magasabb értékcsökkenési leírást figyelembe véve ennél kisebb mértékben, 300 ezer euróval emelkedett. A pénzügyi eredmény nem változott jelentősen, így az adózás előtti eredmény is 300 ezer euróval növekedett az egy évvel korábbihoz képest. Az adófizetési kötelezettség 300 ezer euróval csökkent a bázisidőszakhoz képest, mivel a Társaság 2017. július 31-hatállyal szabályozott ingatlanfejlesztési elővállalkozássá alakult, így a tárgyidőszakban csak eddig az időpontig állt fenn társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség. Fentieknek megfelelően az egy évvel korábbit 600 ezer euróval meghaladó, **3,8 millió euró** nettó nyereséget értünk el 2017-ben.

A Graphisoft Park SE szabályozott ingatlanfejlesztési társaság (SZIT) státusza 2018 január 1-jei hatállyal bejegyzésre került. Ennek előírásai szerint 2018-tól - a korábbi gyakorlattól eltérően - nem az ingatlanok értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéke alapján mutatjuk be az IFRS szerinti konszolidált mérleg- és eredménykimutatásainkat, hanem független értékbecslő által negyedévente megállapított aktualizált valós érték szerint. Az osztalékfizetés alapjául ugyanakkor továbbra is a Graphisoft Park SE egyedi beszámolója szolgál, amely a korábbi gyakorlat szerint számolt konszolidált eredményeinket jól közelítette, így annak alapján a várható osztalék is becsülhető volt. Az új SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolók azonban ettől lényegesen eltérhetnek, ezért nem lesznek alkalmasak a várható osztalék becslésére. Erre figyelemmel a SZIT szabályok szerint konszolidált beszámoló mellett továbbra is közzétesszük majd a korábbi gyakorlat szerint készült pénzügyi kimutatásainkat is (amelyben a költségként jelentkező értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek az ingatlanok), mely „pro forma” beszámolók adózott eredménye jól közelíti az osztalék alapjául szolgáló Graphisoft Park SE egyedi beszámolójának eredményét. Jövőre vonatkozó becsléseinket pedig kizárólag a korábbi gyakorlat szerint készítjük, egyrészt részvényeseink osztalékvárakozásának orientálása céljából (a SZIT státusz megszerzésével az osztalék a mindenkori adózott eredmény 90%-a lesz), másrészt mert nem vállalkozhatunk az ingatlanpiaci értékelések jövőbeli változásainak becslésére, mely értékelések az új szabályok szerint számítandó eredményeket lényegesen befolyásolják.

Ahogy arról 2017. december 18-án tájékoztatást tettünk közzé, 2018-tól a társaság ingatlanfejlesztési, ingatlankezelési és adminisztratív tevékenységét az erre a célra létrehozott Graphisoft Park Engineering & Management Kft. végzi, ezért az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos ráfordítások (igazodva más hasonló tevékenységet végző vállalkozások gyakorlatához) a pro forma konszolidált beszámolóknak is aktiválásra kerülnek. Ez a változás évente mintegy 300 ezer euróval csökkenti a Társaság működési költségeit, amely a későbbiekben az értékcsökkenésben kerül elszámolásra. Az alábbiakban az eszerint frissített 2018-ra várható eredményeinket mutatjuk be. Továbbá tekintettel arra, hogy a déli területen folyó fejlesztések 2018-ban csak a második félévétől lesznek hatással eredményeinkre, és így 2019 lesz az első év, amikor az új fejlesztések bevétele és az ezeket terhelő értékcsökkenés a teljes időszakra együtt megjelenik, jelen beszámolóban kivételesen (eltérően a korábbi és jövőbeli tervezett gyakorlatunktól) már most bemutatjuk a



2019-re vonatkozó becslésünket is, amely a már megkötött, illetve rövidesen megkötendő bérleti szerződések alapján készült.

(millió euró)	2016 tény	2017 tény	2018 várható	2019 becslés
<b>Bérleti díj bevétel</b>	<b>9,52</b>	<b>10,62</b>	<b>12,3</b>	<b>13,8</b>
Egyéb bevétel (nettó)	0,35	0,44	0,6	0,4
Működési költség	(1,13)	(1,55)	(1,2)	(1,3)
<b>EBITDA</b>	<b>8,74</b>	<b>9,51</b>	<b>11,7</b>	<b>12,9</b>
Értékcsökkenés	(4,18)	(4,60)	(6,4)	(7,4)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>4,56</b>	<b>4,91</b>	<b>5,3</b>	<b>5,4</b>
Nettó kamatköltség	(0,83)	(0,90)	(1,2)	(1,1)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3,73</b>	<b>4,01</b>	<b>4,1</b>	<b>4,3</b>
Nyereségadó	(0,56)	(0,22)	0,0	0,0
<b>Adózott eredmény</b>	<b>3,17</b>	<b>3,79</b>	<b>4,1</b>	<b>4,3</b>

Részben a 2017-ben átadott és bérbeadott új épültek, valamint a déli területen folyó fejlesztések előre haladása és az ezekre megkötött előbérleti szerződések nyomán, továbbá a SZIT alakulással járó adózási előnyök eredményeként a Társaság tulajdonában álló ingatlanállomány valós értékét a 2017 Q3 jelentésünkben a 2016. év végi **189 millió euróhoz** képest jelentősen magasabbra, **252 millió euróra** becsültük. Az építőipari árak folytatódó, és várakozásainkat meghaladó növekedése nyomán azonban a folyó és jövőbeni fejlesztések és felújítások költségét az eddigiekhez képest magasabbnak kell feltételeznünk, ezért jelen becslésünkben az **ingatlanállomány valós értékét 6 millió euróval csökkentettük, tehát 246 millió euróra becsüljük**. Az ezzel összefüggésben megnövekedett hitelállomány miatt pedig a **valós nettó eszközérték 184 millió euró**. Jelen értékbecslésünkben konzervatív megközelítéssel a jövőbeli bérleti díjakra vonatkozó becsléseinket nem változtattuk meg, tehát nem számoltunk az építőipari költségnövekedéseket várhatóan követő bérleti díj növekedés értéknövelő hatásával.

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

Bojár Gábor  
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János  
vezérigazgató



## Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

### Eredmények:

	2016.	2017.	2016.	2017.
	december 31.	december 31.	december 31.	december 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
<b>A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:</b>				
<b>Bevétel</b>	<b>2.382</b>	<b>2.869</b>	<b>9.525</b>	<b>10.624</b>
Működési költség	(315)	(453)	(1.131)	(1.549)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	112	92	349	437
<b>EBITDA</b>	<b>2.179</b>	<b>2.508</b>	<b>8.743</b>	<b>9.512</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.041)	(1.248)	(4.183)	(4.604)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>1.138</b>	<b>1.260</b>	<b>4.560</b>	<b>4.908</b>
Nettó kamatköltség	(166)	(215)	(825)	(802)
Egyéb pénzügyi eredmény	(5)	(36)	(4)	(100)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>967</b>	<b>1.009</b>	<b>3.731</b>	<b>4.006</b>
Nyereségadó	(87)	(4)	(559)	(217)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>880</b>	<b>1.005</b>	<b>3.172</b>	<b>3.789</b>
<b>B) Egyéb eredmény (egyszeri tételek):</b>				
Egyéb bevétel (ráfordítás)	-	-	(123)	-
Nyereségadó	-	-	12	582
<b>Adózott eredmény</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(111)</b>	<b>582</b>
<b>A+B) Adózott eredmény</b>	<b>880</b>	<b>1.005</b>	<b>3.061</b>	<b>4.371</b>

2016. évben az „Egyéb eredmény” az új fejlesztések miatt szükségessé vált épület bontáshoz kapcsolódóan elszámolt egyszeri leírás nettó eredményét tartalmazza 2016. első negyedévében.

2017. július 31-i fordulónappal a Társaság szabályozott ingatlanfejlesztési elővállalkozássá alakult, így egyidejűleg mentesül a társasági és iparüzési adó megfizetése alól (lásd a vezetőségi jelentés „Egyéb kiemelt események” fejezetében). A Csoport a konszolidált beszámolójában 2017. július 31-ig, szabályozott ingatlanfejlesztési elővállalkozássá alakulásáig az IFRS előírásai szerint számolta el a halasztott adó követeléseket és kötelezettségeket. 2017. év elején a konszolidált szintű halasztott adó kötelezettség nyitó értéke 582 ezer euró kötelezettség volt.

Mivel a szabályozott ingatlanfejlesztési elővállalkozás státusz megszerzése után a Csoport vállalkozásai mentesülnek a nyereségadók (társasági adó és iparüzési adó) megfizetése alól, ezért ezzel az időponttal a Társaság a nettó halasztott adó



kötelezettségét feloldotta. Ez az egyszeri, konszolidált szinten jelentkező nyereség nem képezi az osztalékfizetés alapját, mivel az a Graphisoft Park SE egyedi IFRS szerinti beszámolója alapján kerül megállapításra. Korábbi időszakokban a halasztott adó kötelezettségek a beszámolóban a szokásos tevékenységből származó eredmény részét képezték.

A Gazdasági kulcsadatok között a Társaság eredményét „Szokásos tevékenységből származó eredmény” / „Egyéb eredmény” bontásban mutatjuk be. Az üzleti jelentés időszaki összehasonlító elemzéseit az egyszeri tételeket nem tartalmazó „Szokásos tevékenységből származó eredmény” figyelembe vételével készítjük el.

#### **IFRS, konszolidált, ezer EUR**

#### **Eszközérték:**

	<b>2016. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>
<b>Ingtatlanok könyv szerinti értéke</b>	<b>69.655</b>	<b>87.417</b>
<b>Ingtatlanok becsült valós értéke*</b>	<b>188.919</b>	<b>246.247</b>
<b>Könyv szerinti nettó eszközérték</b>	<b>23.529</b>	<b>26.040</b>
<b>Becsült valós nettó eszközérték*</b>	<b>143.082</b>	<b>184.343</b>
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)**	10.083	10.083
<b>Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró)</b>	<b>14,2</b>	<b>18,3</b>

\* A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést korábban évente, a konszolidált éves beszámolóban tettünk közzé. A 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 2016 év végét követő jelentős értéknövekedés köszönhető volt a 2017 első 7 hónapjában átadott és bérlőkkel feltöltött új épületeknek, a déli fejlesztési területen folyó fejlesztések előre haladásának, és a budapesti irodapiacon időközben bekövetkezett érdemi hozam csökkenéseknek (épületek esetében 6,75% helyett 6,5%, fejlesztési területek esetében 7,75% helyett 7,5% tőkeköltséggel számoltunk). A befektetési célú ingatlanok valós értékének becslését tartalmazó aktuális, 2017. december 31-re vonatkozó értékelésünk (valós nettó eszközérték) 5,6%-kal csökkent a 2017 novemberében publikált értékelésünkhöz képest, elsősorban az építőipari árak folytatódó növekedése, és így a déli területen folyó fejlesztések befejezésének és az egyéb folyó és jövőbeni felújítások megnövekedett költsége miatt, illetve a fejlesztésekkel összefüggésben megnövekedett hitelállomány miatt.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslések eredményének 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 részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket.



## Vezetőségi jelentés

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

- 2017. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Új fejlesztések és további fejlesztési lehetőségek,
- Finanszírozás,
- Egyéb kiemelt események,
- 2018. és 2019. évi előrejelzés.

### 2017. évi eredmények

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

- Az **árbevétel** (2017: 10.624 ezer euró; 2016: 9.525 ezer euró) 1.099 ezer euróval, 11,5%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a 2017. első és harmadik negyedévben átadott új fejlesztésekből (SAP új épületszárny és Startup épület) származó bérleti díjaknak köszönhetően (részletesen lásd az „Új fejlesztések” fejezetben).
- A **működési költség** (2017: 1.549 ezer euró; 2016: 1.131 ezer euró) 418 ezer euróval, 37%-kal nőtt az előző évhez képest a személyi jellegű és egyéb költségek emelkedése hatására (az új fejlesztések megvalósításához létszám bővítést kellett végrehajtani, illetve a folyamatban lévő szervezetfejlesztési projektek többletköltségekkel jártak). Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az előző évi szinten maradtak.
- Az **egyéb bevétel** (2017: 437 ezer euró; 2016: 349 ezer euró) nettó egyenlege 25%-kal, 88 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2017: 4.604 ezer euró; 2016: 4.183 ezer euró) 421 ezer euróval, 10%-kal nőtt az előző évhez képest annak hatására, hogy az értékcsökkenési leírást egyrészt a 2017. első és harmadik negyedévében átadott új fejlesztések (SAP új épületszárny és Startup épület, részletesen lásd az „Új fejlesztések” fejezetben) elszámolt értékcsökkenése 22%-kal növelte, másrészt a régebbi eszközök értékcsökkenésének kifizetése 12%-kal csökkentette.
- Az **EBITDA** (2017: 9.512 ezer euró; 2016: 8.743 ezer euró) 769 ezer euróval, 9%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2017: 4.908 ezer euró; 2016: 4.560 ezer euró) 348 ezer euróval, 8%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2017: 802 ezer euró; 2016: 825 ezer euró) 23 ezer euróval, 3%-kal csökkent a következő tényezők hatására: (1) a korábban felvett hitelek kamatainak csökkenése és a hiteltartozás csökkenése a kamatköltséget együttesen 216 ezer euróval csökkentették, (2) az új fejlesztések finanszírozására felvett hitelek (részletesen lásd a „Finanszírozás” fejezetben) kamatai a kamatköltséget 193 ezer euróval növelték.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2017: 100 ezer euró veszteség; 2016: 4 ezer euró veszteség) 96 ezer euróval kedvezőtlenebbül alakult az előző évhez képest, nagyobb részben annak hatására, hogy az építkezés miatt forintban tartott tételek év végi devizás ártértékelésén 83 ezer euró veszteséget számolt el a Társaság.
- A **nyereségadó** (2017: 217 ezer euró; 2016: 559 ezer euró) 342 ezer euróval, 61%-kal csökkent a bázisidőszakhoz képest, mivel a tárgyidőszakban csak 2017. július 31-ig, a szabályozott ingatlanfejlesztési elővállalkozási státusz megszerzéséig állt fenn társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség (lásd a vezetéségi jelentés „Egyéb kiemelt események” fejezetében).



- A **nettó nyereség** (2017: 3.789 ezer euró; 2016: 3.172 ezer euró) 617 ezer euróval, azaz 20%-kal nőtt 2017-ben 2016-hoz képest a fenti tényezők együttes hatására.

*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	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4
Kihasználtság (%):	100%	100%	100%	100%	100%	99%	99%	99%
Terület (m <sup>2</sup> ):	53.000	53.000	53.000	53.000	58.500	58.500	61.000	61.000

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

A központi területen folyó fejlesztések első fázisában elkészült SAP új épületszárny 2017. februári átadásával a bérbe adható iroda, labor és oktatási terület 5.500 m<sup>2</sup>-rel 58.500 m<sup>2</sup>-re nőtt. Az új szárny teljes területét az SAP vette bérbe 2017 márciusától. A második fázisban elkészült Startup épület 2017. júliusi átadásával – melyben jelenleg nincs kiadható terület - a bérbe adható iroda, labor és oktatási terület további 2.500 m<sup>2</sup>-rel 61.000 m<sup>2</sup>-re nőtt. A déli területen folyamatban lévő új fejlesztés 2018. évi átadásáig (részletesen lásd az „Új fejlesztések” fejezetben alább) tehát gyakorlatilag csak akkor lesz szabad bérbe adható terület a Graphisoft Parkban, ha valamelyik meglévő bérlőnk lejáró bérelti szerződését nem hosszabbítja meg.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk akár több mint tíz éve bérlőként - alkalmasint kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP, a Microsoft, a Servier, vagy éppen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő Graphisoft SE. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérelti időszakot töltöttek a Parkban, folyamatosan meghosszabbítva szerződésüket azok lejáta után a budapesti piacon prémiumnak számító bérelti díjak mellett is. Az alábbi táblázat az egyes bérlők által bérelt terület nagysága szerinti bontásban mutatja be, hogy a jelentéskészítés időpontjáig számítva átlagosan mennyi ideje működnek ezek a cégek a Parkban.

Irodaméret (m <sup>2</sup> ) -tól, -ig	Terület megoszlás	Bérlőszám megoszlás	Átlagos bérelti idő (év)*
< 500	13%	68%	5,9
500 1000	11%	15%	7,1
1000 1500	8%	6%	15,9
1500 5000	30%	9%	7,5
5000 <	38%	3%	12,6
<b>Összesen</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>9,9</b>

\*A táblázatban a jelenlegi bérlők legkorábbi bérelti szerződésének időpontjától számoljuk a bérlet kezdetét, adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján.



### Új fejlesztések



A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, mely magába foglalja a központi területen elhelyezkedő irodaparkot, a műemléki területen kialakított oktatási campus épületegyüttesét, valamint az ezektől északra és délre elhelyezkedő fejlesztési területeket. A Park 1997 óta folyó fejlesztése során 2014. végéig 11 hektáron 55.000 m<sup>2</sup> iroda, labor és oktatási terület, valamint 1.250 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs épült fel. A 2016-ban megkezdett új fejlesztések eredményeként 2017-ben két lépcsőben mintegy 8.000 m<sup>2</sup> új irodaterület, valamint 300 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs készült el. Az SAP főépületéhez (a lenti térképen az S jelű épület) illeszkedve egy új, mintegy 5.500 m<sup>2</sup> alapterületű szárny épült. Ezen túlmenően egy további 2.500 m<sup>2</sup> alapterületű, kisebb cégek és friss vállalkozások igényeire optimalizált Startup épület készült el, amely imponáló megjelenésével az egész Park fogadóépületeként is szolgál. Ugyanakkor a jelenlegi helyzetben már gazdaságtalan helykihasználású néhány kisebb irodaépület és raktár elbontása 2.000 m<sup>2</sup> csökkenést jelentett, a 2017-ben átadott épületek tehát nettó 6.000 m<sup>2</sup> irodaterület bővülést jelentettek. A fejlesztés ezen két ütemének befejezése után 2017. augusztustól a Graphisoft Parkban összesen 61.000 m<sup>2</sup> iroda, labor és oktatási terület, valamint 1.550 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. Ezeket egészíti ki 4 étterem, valamint 6 büfé és kávézó.



Startup épület, tervező: RADIUS B+S Stúdió





Ezen két befejezett fejlesztési ütem - melynek összköltsége 18 millió euró volt - összesen mintegy 8.000 m<sup>2</sup> új iroda és 300 gépkocsi befogadására alkalmas három szintes mélygarázs megépítésén túl tartalmazza a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat.



*SAP új szárny, tervező: Vikár és Lukács Építész Stúdió*

A 2016-ban felmerült újabb bérlői területnövekedési igényeket és a Graphisoft Park gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve a déli terület fejlesztésre előkészített részén megkezdtük egy újabb, mintegy 12.500 m<sup>2</sup> alapterületű iroda épületsor, és hozzávetőleg 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására várhatóan 2018 közepén kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes összesen 7.900 m<sup>2</sup> alapterületű A és B blokkját az SAP veszi bérbe.

Ezen fejlesztési ütem tervezett összköltségéből 2017. év végéig 15 millió euró merült fel. Az építőiparban jelenleg kialakult kapacitáshiány és a növekvő árak miatt a befejezésig korábbi becslésünkhöz képest 5-10% közötti költségnövekedés prognosztizálható.



*South Park, tervező: RADIUS B+S Stúdió*



**Mindezek eredményeképpen a déli fejlesztések befejezése után 2018-tól a Graphisoft Parkban összesen 73.000 m<sup>2</sup> iroda, labor és oktatási terület, valamint hozzávetőlegesen 2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére.**

2017-ben megkezdtek a közel 20 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását, melynek költsége 3,2 millió euró volt a tárgyévben, melynek érdemi részét az egyedi igények finanszírozásaként a bérlők állják.

### **További fejlesztési lehetőségek**

Fenti fejlesztések 2018 közepére tervezett befejezését követően a déli fejlesztési terület fennmaradó részén további mintegy 18.000 m<sup>2</sup> hasznos terület fejlesztésére van még lehetőség, míg az északi fejlesztési terület és a műemléki terület további mintegy 36.000 m<sup>2</sup> 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 kármentesítésre kötelezett Fővárosi Gázművek Zrt. a vonatkozó munkálatok elvégzésére 2016. december 9-én nyílt közbeszerzési pályázatot indított, amelyet 2017. március 1-jén eredménytelennek nyilvánított. A Gázművek tájékoztatása szerint hamarosan újabb pályázat kiírását tervezik, így a kármentesítési munkálatok 2019. évben megkezdődhetnek.

### **Finanszírozás**

A központi területen folyamatban lévő új fejlesztés (részletesen lásd az „Új fejlesztések” fejezetben) finanszírozására 2015. decemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt.-vel. A hitelszerződés és annak 2016. decemberi módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,9 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára. A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. júniusban cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig, ezzel a teljes forint alapú tőke- és 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 biztosított a Graphisoft Park számára.

Tekintettel a jelenlegi rendkívül alacsony kamatkörnyezetre, a Westdeutsche ImmobilienBank AG-vel 2007-ben létrejött és 2019 májusában lejáratú hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására új, 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötöttünk 2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel. Az új hitel keretösszege 40 millió euró, mely elsősorban a Westdeutsche ImmobilienBank AG felé fennálló teljes tartozás kiegyenlítésére, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának finanszírozására szolgál.

### **Egyéb kiemelt események**

#### *Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás*

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

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT), illetve a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás (SZIE) az



a nyilvánosan működő részvénytársaság, amelyet a vonatkozó jogszabályban (2011. évi CII. törvény – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról) meghatározott feltételek teljesítése esetén a társaság kérésére az adóhatóság SZIT-ként, illetve SZIE-ként nyilvántartásba vett, és ennek alapján adókedvezmények igénybe vételére jogosult. A SZIE lényegében a SZIT „előszobája”, olyan társaság, amely még nem felel meg a SZIT-re vonatkozó összes feltételnek, de vállalja azok teljesítését és a SZIT státusz megszerzését.

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

- (a) kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),
- (b) nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;
- (c) legalább eredményének 90%-át elérő mértékű osztalékot fizet, vagy ha szabad pénzeszközeinek összege ennél kevesebb, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át, amennyiben a kifizetést pénzügyi intézménnyel kötött hitelszerződés nem korlátozza,
- (d) projektársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,
- (e) a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,
- (f) legalább ötmilliárd forint összegű (konsolidált) induló tőkével rendelkezik,
- (g) nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészcéget és dolgozói részvényt bocsáthat ki,
- (h) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke, amelyek tulajdonosai egyenként - közvetve vagy közvetlenül - a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

A SZIE státusz megszerzésének feltétele a fenti lista szerinti (a)-(e) pontok teljesítése.

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

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

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

A Graphisoft Park SE a magyarországi szabályozás bevezetésétől kezdve vizsgálta a SZIT-té alakulás lehetőségét, azonban a 2011. évi CII. törvény egészen annak 2017. júniusi módosításáig számos olyan megkötést és feltételt tartalmazott, amely a Graphisoft Park számára nem volt teljesíthető illetve vállalható. Az Országgyűlés 2017. június 13-án szavazta meg a törvény módosítását. A módosításokat az Igazgatótanács megvizsgálta és megállapította, hogy a Graphisoft Park képes megfelelni a módosított jogszabályban meghatározott minden követelménynek, ennek alapján javasolta a Társaság SZIT-té történő alakulását és az Alapszabály ehhez szükséges módosítását a Társaság Közgyűlése számára. A Társaság 2017. július 14-én megtartott Közgyűlése az Igazgatótanács javaslatait jóváhagyta.

A SZIT-té történő alakulás két lépcsőben valósult meg:

- A SZIE státusz megszerzéséhez szükséges feltételeket a Társaság már korábban teljesítette, ennek alapján az állami adóhatóság a Társaság bejelentése alapján a Graphisoft Park SE-t 2017. július 31-ei fordulónappal a 2011. évi CII. törvény hatálya alá tartozó szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként nyilvántartásba vette. A jogszabályban meghatározott kedvező adózási feltételek a Társaságot a SZIE-ként történő nyilvántartásba vételtől kezdődően megilletik.
- A végleges SZIT státusz a jogszabályban meghatározott összes feltétel teljesítését követően, 2018. január 1-jei hatállyal került bejegyzésre.



### *Oktatási funkció megvalósítása*

Mint azt korábbi jelentéseinkben részletesen ismertettük, a Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása céljából 2008-ban a Budapest Főváros Önkormányzatával megkötött ingatlan adásvételi szerződésben Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítását vállaltuk a megvásárolt ingatlan műemléki részének felújításával. Ennek biztosítására a Főváros javára 1 milliárd forint keretösszegű jelzálog került bejegyzésre. Az Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítása részben a Társaságunk 10%-os tőkerészesedésével alapított Aquincumi Technológiai Intézet (AIT-Budapest) működésével, részben az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola Graphisoft Parkba költözésével valósult meg. A vállalat teljes körű megvalósításának elismerésére 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 törlesztését. Az Oktatási Célú Fejlesztés teljes körű megvalósítását követően Társaságunk az Aquincumi Technológiai Intézetben fennálló részesedését értékesítette.

### *Start-up ökoszisztéma létrehozása*

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

### *Elismerések*

A Graphisoft Park két új 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.

### *A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői*

- 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.

### **2018. és 2019. évi előrejelzés**

A Graphisoft Park SE SZIT státusza 2018 január 1-jei hatállyal bejegyzésre került. Ennek előírásai szerint 2018-tól a korábbi gyakorlattól eltérően nem az ingatlanok bekerülési értéke és annak értékcsökkenése alapján mutatjuk be az IFRS szerinti konszolidált mérleg- és eredménykimutatásainkat, hanem független értékbecslő által negyedévente megállapított aktualizált valós érték szerint. Az osztalékfizetés alapjául ugyanakkor továbbra is a Graphisoft Park SE egyedi beszámolója szolgál, amely a korábbi gyakorlat szerint számolt konszolidált eredményeinket jól közelítette, így annak alapján a várható osztalék is becsülhető volt.

Az új SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolók azonban ettől lényegesen eltérhetnek, ezért nem lesznek alkalmasak a várható osztalék becslésére. Erre figyelemmel a SZIT szabályok szerint konszolidált beszámoló mellett továbbra is közzétesszük majd a korábbi gyakorlat szerint készült konszolidált pénzügyi kimutatásainkat is (amelyben a költségként jelentkező értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek az ingatlanok), mely „pro forma” beszámolók adózott eredménye jól közelíti az osztalék alapjául szolgáló Graphisoft Park SE egyedi beszámolójának eredményét, valamint a Csoport egészének működését. Jövőre vonatkozó becsléseinket pedig kizárólag a korábbi gyakorlat szerint készítjük, egyrészt részvényeseink osztalékvárakozásának orientálása céljából



(a SZIT státusz megszerzésével az osztalék a mindenkor adózott eredmény 90%-a lesz), másrészt mert nem vállalkozhatunk az ingatlanpiaci értékelések jövőbeli változásainak becslésére (mely értékelések az új szabályok szerint számítandó eredményeket lényegesen befolyásolják).

Ahogy arról 2017. december 18-án tájékoztatást tettünk közzé, 2018-tól a társaság ingatlanfejlesztési, ingatlankezelési és adminisztratív tevékenységét az erre a célra létrehozott Graphisoft Park Engineering & Management Kft. végzi, ezért az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos ráfordítások (igazodva más hasonló tevékenységet végző vállalkozások gyakorlatához) a pro forma konszolidált beszámolóknak is aktiválásra kerülnek. Ez a változás évente mintegy 300 ezer euróval csökkenti a Társaság működési költségeit, amely a későbbiekben az értékcsökkenésben kerül elszámolásra. Az alábbiakban az eszerint frissített 2018-ra várható eredményeinket mutatjuk be. Továbbá tekintettel arra, hogy a déli fejlesztési területen folyó fejlesztések 2018-ban csak a második félévétől lesznek hatással eredményeinkre és 2019 lesz az első év, amikor az új fejlesztések bevétele és az ezeket terhelő értékcsökkenés a teljes időszakra együtt megjelenik, jelen beszámolóban kivételesen (eltérően a korábbi és jövőbeli tervezett gyakorlatunktól) már most bemutatjuk a 2019-re vonatkozó becslésünket is, amely a már megkötött, illetve rövidesen megkötendő bérleti szerződések alapján készült.

(millió euró)	2016 tény	2017 tény	2018 várható	2019 becslés
<b>Bérleti díj bevétel</b>	<b>9,52</b>	<b>10,62</b>	<b>12,3</b>	<b>13,8</b>
Egyéb bevétel (nettó)	0,35	0,44	0,6	0,4
Működési költség	(1,13)	(1,55)	(1,2)	(1,3)
<b>EBITDA</b>	<b>8,74</b>	<b>9,51</b>	<b>11,7</b>	<b>12,9</b>
Értékcsökkenés	(4,18)	(4,60)	(6,4)	(7,4)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>4,56</b>	<b>4,91</b>	<b>5,3</b>	<b>5,4</b>
Nettó kamatköltség	(0,83)	(0,90)	(1,2)	(1,1)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3,73</b>	<b>4,01</b>	<b>4,1</b>	<b>4,3</b>
Nyereségadó	(0,56)	(0,22)	0,0	0,0
<b>Adózott eredmény</b>	<b>3,17</b>	<b>3,79</b>	<b>4,1</b>	<b>4,3</b>

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



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

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

A Graphisoft Park magas szintű szolgáltatásainak megfelelően kialakított prémium árazásunkat a továbbiakban is fenn kívánjuk tartani annak érdekében, hogy szolgáltatásaink színvonala hosszú távon is biztosítható maradjon. A budapesti irodapiacra helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlők elvesztése sem a jövőben.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR kamatszint, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2019 végéig 310 EUR/HUF árfolyammal, 0%-os EURIBOR kamatszinttel, 0% éves inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

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

**Felelősségvállaló nyilatkozat** - 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, 2018. február 20.

Kocsány János  
vezérigazgató

Ormosy Gábor  
gazdasági igazgató



# GRAPHISOFT PARK SE

## NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2017. december 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2018. február 20.

Kocsány János  
vezérigazgató

Ormosy Gábor  
gazdasági igazgató

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**NEGYEDÉVES JELENTÉS**  
2017. DECEMBER 31.

**TARTALOM:**

	<b>Oldal(ak)</b>
<b>Konszolidált mérleg</b>	<b>3</b>
<b>Konszolidált eredménykimutatás</b>	<b>4</b>
<b>Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás</b>	<b>5</b>
<b>Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól</b>	<b>6</b>
<b>Konszolidált cash flow kimutatás</b>	<b>7</b>
<b>Kiegészítő melléklet a negyedéves jelentéshez</b>	<b>8-26</b>



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

2017. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2016. december 31.	2017. december 31.
Pénzeszközök	3	2.621	4.239
Vevők	4	1.083	856
Adókövetelés	5	271	802
Egyéb forgóeszközök	6	5.681	9.459
<b>Forgóeszközök</b>		<b>9.656</b>	<b>15.356</b>
Befektetési célú ingatlanok	7	69.655	87.417
Egyéb tárgyi eszközök	7	247	312
Immateriális javak		-	2
Részesedések	9	100	-
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	12	-	695
Halasztott adókövetelés	13	11	-
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>70.013</b>	<b>88.426</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>79.669</b>	<b>103.782</b>
Rövid lejáratú hitelek	12	3.516	4.520
Szállítók	10	4.190	5.305
Adókötelezettség	5	279	274
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	1.661	3.360
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>9.646</b>	<b>13.459</b>
Hosszú lejáratú hitelek	12	44.313	59.952
Halasztott adókötelezettség	13	593	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	1.588	4.331
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>46.494</b>	<b>64.283</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN</b>		<b>56.140</b>	<b>77.742</b>
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		27.174	29.033
Saját részvények	22	(962)	(974)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	-	665
Halmazott átváltási különbözet		(2.933)	(2.934)
<b>Saját tőke</b>		<b>23.529</b>	<b>26.040</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>		<b>79.669</b>	<b>103.782</b>

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

2017. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele	15	2.382	2.869	9.525	10.624
<b>Árbevétel</b>		<b>2.382</b>	<b>2.869</b>	<b>9.525</b>	<b>10.624</b>
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	16	(10)	(11)	(49)	(56)
Személyi jellegű költség	16	(209)	(283)	(759)	(961)
Egyéb működési költség	16	(96)	(159)	(323)	(532)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	16, 7	(1.041)	(1.248)	(4.183)	(4.604)
<b>Működési költség</b>		<b>(1.356)</b>	<b>(1.701)</b>	<b>(5.314)</b>	<b>(6.153)</b>
Egyéb bevétel	17	112	92	226	437
<b>ÜZEMI EREDMÉNY</b>		<b>1.138</b>	<b>1.260</b>	<b>4.437</b>	<b>4.908</b>
Kamatbevétel	18	-	-	3	-
Kamatköltség	18	(166)	(215)	(828)	(802)
Egyéb pénzügyi eredmény	19	(5)	(36)	(4)	(100)
<b>Pénzügyi eredmény</b>		<b>(171)</b>	<b>(251)</b>	<b>(829)</b>	<b>(902)</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>		<b>967</b>	<b>1.009</b>	<b>3.608</b>	<b>4.006</b>
Nyereségadó	20	(87)	(4)	(547)	365
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>		<b>880</b>	<b>1.005</b>	<b>3.061</b>	<b>4.371</b>
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		880	1.005	3.061	4.371
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,09	0,10	0,30	0,43
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,09	0,10	0,30	0,43

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

2017. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	<b>Meg- jegyzés</b>	<b>2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap</b>	<b>2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap</b>	<b>2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap</b>	<b>2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap</b>
<b>Adózott eredmény</b>		<b>880</b>	<b>1.005</b>	<b>3.061</b>	<b>4.371</b>
Értékelési tartalék*	12	-	665	-	665
Átváltási különbözet**		-	(1)	-	(1)
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>-</b>	<b>664</b>	<b>-</b>	<b>664</b>
<b>ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>		<b>880</b>	<b>1.669</b>	<b>3.061</b>	<b>5.035</b>
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		880	1.669	3.061	5.035

\* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

\*\* Nem euró funkcionális pénznemű leányvállalatok átváltási különbözete, későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

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

2017. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	Halmozott átváltási különbözlet	Saját tőke
<b>2015. december 31.</b>	<b>250</b>	<b>26.446</b>	<b>(962)</b>	-	<b>(2.933)</b>	<b>22.801</b>
Adózott eredmény	-	3.061	-	-	-	<b>3.061</b>
Osztalék	-	(2.333)	-	-	-	<b>(2.333)</b>
<b>2016. december 31.</b>	<b>250</b>	<b>27.174</b>	<b>(962)</b>	-	<b>(2.933)</b>	<b>23.529</b>
Adózott eredmény	-	4.401	-	(30)	-	<b>4.371</b>
Értékelési tartalék	-	(30)	-	695	-	<b>665</b>
Átváltási különbözlet	-	-	-	-	(1)	<b>(1)</b>
Saját részvény vásárlás	-	-	(12)	-	-	<b>(12)</b>
Osztalék	-	(2.512)	-	-	-	<b>(2.512)</b>
<b>2017. december 31.</b>	<b>250</b>	<b>29.033</b>	<b>(974)</b>	<b>665</b>	<b>(2.934)</b>	<b>26.040</b>

\* A saját részvények adatait a 22. megjegyzés tartalmazza.

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

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS**

2017. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap
<b>ÜZLETI TEVÉKENYSÉG</b>				
Adózás előtti eredmény	967	1.009	3.608	4.006
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	1.041	1.248	4.183	4.604
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége) / vesztesége	-	(1)	3	(1)
Tárgyi eszközök leírása	-	-	123	-
Kamatköltség	166	195	828	782
Kamatbevétel	-	-	(3)	-
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	15	18	(13)	84
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése)	(4.691)	(122)	(6.547)	(3.940)
Kötelezettségek növekedése	175	792	950	1.965
Fizetett nyereségadó	(149)	(91)	(406)	(359)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(2.476)</b>	<b>3.048</b>	<b>2.726</b>	<b>7.141</b>
<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG</b>				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(4.903)	(6.762)	(11.382)	(21.623)
Tárgyi eszközök értékesítése	-	18	-	18
Fizetett kamat (aktivált)	(39)	(6)	(76)	(77)
Részesedések értékesítése	-	-	-	100
Kapott kamat	-	-	3	-
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(4.942)</b>	<b>(6.750)</b>	<b>(11.455)</b>	<b>(21.582)</b>
<b>PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG</b>				
Hitelfelvétel	6.711	5.838	12.956	22.821
Hiteltörlesztés	(859)	(735)	(3.282)	(3.435)
Fizetett kamat	(137)	(200)	(810)	(815)
Saját részvény vásárlás	-	(12)	-	(12)
Fizetett osztalék	-	-	(2.305)	(2.512)
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>5.715</b>	<b>4.891</b>	<b>6.559</b>	<b>16.047</b>
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése	(1.703)	1.189	(2.170)	1.606
Pénzeszközök az időszak elején	4.329	3.037	4.794	2.621
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége) / árfolyamnyeresége	(5)	13	(3)	12
<b>Pénzeszközök az időszak végén</b>	<b>2.621</b>	<b>4.239</b>	<b>2.621</b>	<b>4.239</b>

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

## **1. Általános információ**

### **1.1. Üzleti tevékenység**

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

Az ingatlanfejlesztési feladatokat 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 18-án a Graphisoft Park SE megalapította a Graphisoft Park Engineering & Management Kft-t, mely a Cégcsoport ingatlanfejlesztéseihez és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeit végzi 2018. január 1. napjától.

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszama CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 25 fő volt 2017. december 31-én.

### **1.2. Ingatlanok**

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 20 évben összesen 61.000 m<sup>2</sup> iroda, labor és oktatási területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe, és 12.500 m<sup>2</sup> irodaterület fejlesztése folyamatban van. A terület további részein mintegy 54.000 m<sup>2</sup> irodaterület fejleszthető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

<b>Terület</b>	<b>Ingatlan</b>
Központi terület	modern irodapark 8,5 hektár területen, amely magába foglal összesen 51.000 m <sup>2</sup> iroda- és laborterülettel rendelkező épületet
Műemléki terület	2,4 hektár terület 13.000 m <sup>2</sup> bérbe adható nettó alapterületű műemléki épülettel, melyből 7.000 m <sup>2</sup> felújítása és bérbeadása megtörtént
Fejlesztési területek	6,8 hektár fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m <sup>2</sup> alapterületű diákszálló felépült, és további 12.500 m <sup>2</sup> irodaterület fejlesztése folyamatban van

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

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

Részvényes	2016. december 31.		2017. december 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
<b>TÖRZSRÉSZVÉNYEK:</b>	<b>10.631.674</b>	<b>85,00</b>	<b>10.631.674</b>	<b>85,00</b>
<b>Igazgatótanács és vezetők</b>	<b>3.890.272</b>	<b>31,11</b>	<b>3.829.082</b>	<b>30,61</b>
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***	9.000	0,07	-	-
<b>5% feletti részvényesek</b>	<b>2.608.406</b>	<b>20,86</b>	<b>2.496.144</b>	<b>19,96</b>
HOLD Alapkezelő Zrt. (korábbi nevén Concorde Alapkezelő Zrt.)	1.602.963	12,82	1.449.701	11,59
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.005.443	8,04	1.046.443	8,37
<b>Egyéb részvényesek</b>	<b>3.583.920</b>	<b>28,64</b>	<b>3.757.372</b>	<b>30,04</b>
<b>Saját részvények*</b>	<b>549.076</b>	<b>4,39</b>	<b>549.076</b>	<b>4,39</b>
<b>DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:</b>	<b>1.876.167</b>	<b>15,00</b>	<b>1.876.167</b>	<b>15,00</b>
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	10,00	1.250.778	10,00
Hajba Róbert***	625.389	5,00	0	0
Dolgozói saját részvények***	0	0	625.389	5,00
<b>RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:</b>	<b>12.507.841</b>	<b>100,00</b>	<b>12.507.841</b>	<b>100,00</b>

\* 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.

\*\*\* Hajba Róbert, a Társaság korábbi gazdasági igazgatója 2017. október 31. napjától nem látja el ezt a feladatkört. A tulajdonában álló dolgozói részvények ezzel az időponttal megváltásra kerültek.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2017. DECEMBER 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:

<b>Név</b>	<b>Pozíció</b>	<b>Megbízás kezdete</b>	<b>Megbízás vége</b>
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 deviza-átszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	<b>2016.</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>	<b>2017.</b>
	<b>dec. 31.</b>	<b>dec. 31.</b>	<b>dec. 31.</b>	<b>dec. 31.</b>
	<b>napján végződő 3 hónap</b>		<b>napján végződő 12 hónap</b>	
EUR/HUF nyitó:	309,15	311,23	313,12	311,02
EUR/HUF záró:	311,02	310,14	311,02	310,14
EUR/HUF átlag:	309,34	311,69	311,46	309,21



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

**3. Pénzeszközök**

	2016. december 31.	2017. december 31.
Pénztár	1	2
Bankbetétek	2.620	4.237
<b>Pénzeszközök</b>	<b>2.621</b>	<b>4.239</b>

**4. Vevők**

	2016. december 31.	2017. december 31.
Vevők	1.083	856
Vevők értékvesztése	-	-
<b>Vevők</b>	<b>1.083</b>	<b>856</b>

A vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

**5. Adókövetelés és adókötelezettség**

	2016. december 31.	2017. december 31.
Adókövetelés	271	802
Adókötelezettség	(279)	(274)
<b>Nettó (adókötelezettség) / adókövetelés</b>	<b>(8)</b>	<b>528</b>

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

**6. Egyéb forgóeszközök**

	<b>2016. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>
Elhatárolt bevételek	126	189
Elhatárolt költségek	19	120
Banki biztosítéki számlák	1.406	1.724
Fedezetkezelői számlák	4.121	7.403
Egyéb követelések	9	23
<b>Egyéb forgóeszközök</b>	<b>5.681</b>	<b>9.459</b>

**7. Tárgyi eszközök – könyv szerinti érték**

	<b>2016. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>
Befektetési célú ingatlanok	69.655	87.417
Egyéb tárgyi eszközök	247	312
<b>Tárgyi eszközök, nettó</b>	<b>69.902</b>	<b>87.729</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2017. DECEMBER 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
<b>Nettó érték:</b>			
<b>2016. december 31.</b>	<b>53.939</b>	<b>15.716</b>	<b>69.655</b>
<b>Bruttó érték:</b>			
2016. december 31.	92.789	15.716	<b>108.505</b>
Növekedés	-	22.288	<b>22.288</b>
Aktiválás	20.641	(20.641)	-
Értékesítés	-	-	-
Kivezetés	-	-	-
<b>2017. december 31.</b>	<b>113.430</b>	<b>17.363</b>	<b>130.793</b>
<b>Értékcsökkenés:</b>			
2016. december 31.	38.850	-	<b>38.850</b>
Növekedés	4.526	-	<b>4.526</b>
Értékesítés	-	-	-
Kivezetés	-	-	-
<b>2017. december 31.</b>	<b>43.376</b>	<b>-</b>	<b>43.376</b>
<b>Nettó érték:</b>			
<b>2017. december 31.</b>	<b>70.054</b>	<b>17.363</b>	<b>87.417</b>

A beruházások 22.288 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen 2017-ben átadott új beruházások értéke (5.781 ezer euró),
- a központi területen 2017-ben elkezdett épület felújítások értéke (3.203 ezer euró),
- a déli fejlesztési területen folyamatban lévő új beruházás értéke (13.076 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (228 ezer euró).

Az aktiválások 20.641 ezer euró egyenlege a következőket tartalmazza:

- a központi területen átadott új beruházások (S épület új épületszárny és a Startup épület) értéke (18.051 ezer euró),
- a központi területen elvégzett felújítás értéke (2.376 ezer euró) és
- egyéb elvégzett fejlesztések értéke (214 ezer euró).

A befejezetlen beruházások 17.363 ezer euró egyenlege a következőket tartalmazza:

- a műemléki és az északi fejlesztési terület felújítás előtt álló épületeinek bekerülési értéke (1.145 ezer euró),
- a központi területen folyamatban lévő felújítások értéke (842 ezer euró),
- a déli fejlesztési területen folyamatban lévő új beruházás értéke (15.362 ezer euró) és
- egyéb folyamatban lévő fejlesztések értéke (14 ezer euró).

A Társaság 77 ezer euró hitelkamatot aktivált a befejezetlen beruházásokra 2017-ben.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2017. DECEMBER 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. december 31.
Irodapark	127.230	176.145
Irodapark - fejlesztés alatt	52.784	38.352
Campus	15.530	16.767
<b>Épületek</b>	<b>195.544</b>	<b>231.234</b>
<b>Fejlesztési területek</b>	<b>20.324</b>	<b>30.620</b>
<b>Ingatlanok becsült értéke</b>	<b>215.868</b>	<b>261.884</b>
Fejlesztés alatt álló épületek befejezési költsége	(26.949)	(15.638)
<b>Valós érték*</b>	<b>188.919</b>	<b>246.247</b>

\* A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést korábban évente, a konszolidált éves beszámolóban tettünk közzé. A 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 2016 év végét követő jelentős értéknövekedés köszönhető volt a 2017 első 7 hónapjában átadott és bérlőkkel feltöltött új épületeknek, a déli fejlesztési területen folyó fejlesztések előre haladásának, és a budapesti irodapiacra időközben bekövetkezett jelentős hozam csökkenéseknek (épületek esetében 6,75% helyett 6,5%, fejlesztési területek esetében 7,75% helyett 7,5% tőkeköltséggel számoltunk). A befektetési célú ingatlanok valós értékének becslését tartalmazó aktuális, 2017. december 31-re vonatkozó értékelésünk közel 3%-kal csökkent a 2017 novemberében publikált értékelésünkhöz képest, elsősorban az építőipari árak folytatódó növekedése, és így a déli területen folyó fejlesztések befejezésének és az egyéb folyó és jövőbeni felújítások megnövekedett költsége miatt.

**9. Részesedések**

	2016. december 31.	2017. december 31.
AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.	100	-
<b>Részesedések</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

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 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**10. Szállítók**

	2016. december 31.	2017. december 31.
Szállítók - belföldi	4.190	5.305
<b>Szállítók</b>	<b>4.190</b>	<b>5.305</b>

**11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek**

	2016. december 31.	2017. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	48	34
Bérlői kauciók	612	604
Hitelek valós érték különbözete*	237	286
Vevőktől kapott előlegek	-	484
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	764	1.952
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>1.661</b>	<b>3.360</b>

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

**12. Hitelek**

**12.1. Hitel adatok**

	2016. december 31.	2017. december 31.
Rövid lejáratú	3.516	4.520
Hosszú lejáratú	44.313	59.952
<b>Hitelek</b>	<b>47.829</b>	<b>64.472</b>

**A Westdeutsche ImmobilienBank AG által nyújtott hitelek:**

	2016. december 31.	2017. december 31.
Rövid lejáratú	3.516	3.575
Hosszú lejáratú	33.181	29.606
<b>Hitelek / Westdeutsche ImmobilienBank AG</b>	<b>36.697</b>	<b>33.181</b>

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

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

**1. számú Erste hitel**

	2016. december 31.	2017. december 31.
Rövid lejáratú	-	688
Hosszú lejáratú	9.379	13.349
<b>Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.</b>	<b>9.379</b>	<b>14.037</b>

A Társaság 2015. december 28-án 10 éves futamidejű hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen folyamatban lévő új fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés és annak 2016. december 29-ei módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,6 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A bank számára nyújtott főbb

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

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

A forint alapú hitelkeret (4 milliárd forint, 12.897 ezer euró 2017. december 31-i árfolyamon), valamint az euró alapú hitelkeret (3 millió euró) is lehívásra került 2017. december 31-ig, melyek kezdeti valós értéke összesen 14.037 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább). A hitelek finanszírozási költségei az új fejlesztések átadásáig a beruházás részeként kerültek elszámolásra.

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 ügylethez kapcsolódó határidős (forward) ügylet lezárásra került, amelynek nyeresége 205 ezer euró összegben az eredménykimutatásban elszámolásra került. 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 (Értékelési tartalék) kerül bemutatásra 665 ezer euró értékben.

## 2. számú Erste hitel

	2016. december 31.	2017. december 31.
Rövid lejáratú	-	257
Hosszú lejáratú	-	1.743
<b>Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.</b>	<b>-</b>	<b>2.000</b>

A Társaság Igazgatótanácsának döntése alapján a Westdeutsche ImmobilienBank AG-vel 2007-ben létrejött és 2019 májusában lejáratú hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására új, 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötött 2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, 2018 második félévétől induló és a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel. Így a kamatláb - ellentétben a most kiváltásra kerülő, részben változó kamatozású hitellel - a teljes futamidőre rögzített.

Az új hitel keretösszege 40 millió euró, mely elsősorban a Westdeutsche ImmobilienBank AG felé fennálló teljes tartozás kiegyenlítésére, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának finanszírozására szolgál. 2017. december 31-ig 2.000 ezer euró szabad felhasználású hitelkeret került lehívásra.

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

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

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

	<b>2016. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>
Rövid lejáratú	-	-
Hosszú lejáratú	1.753	15.254
<b>Hitelek / UniCredit Bank Hungary Zrt.</b>	<b>1.753</b>	<b>15.254</b>

A Társaság 2016. november 18-án 10 éves futamidejű, 24 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel a déli területen 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, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A hitelkeretből 17.911 ezer euró került lehívásra 2017. december 31-ig, melynek kezdeti valós értéke 15.254 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. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**12.2. Elemzések**

**A hitelek valós értéke:**

	2016. december 31.	2017. december 31.
Westdeutsche ImmobilienBank AG	36.398	33.014
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	9.379	14.037
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	-	2.000
UniCredit Bank Hungary Zrt.	1.753	15.254
<b>Hitelek valós értéken*</b>	<b>47.540</b>	<b>64.305</b>

\* 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. december 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	15.897	1.860	14.037
UniCredit Bank Hungary Zrt.	17.911	2.657	15.254
<b>Hitelek (NHP)</b>	<b>33.808</b>	<b>4.517</b>	<b>29.291</b>

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

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

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

**13. Halasztott adó**

	2016. december 31.	2017. december 31.
Fejlesztési tartalék	757	-
Értékcsökkenés	(20)	-
Elhatárolt veszteség	(155)	-
<b>Halasztott adókötelezettség, nettó</b>	<b>582</b>	<b>-</b>

2017. július 31-i fordulónappal a Társaság szabályozott ingatlanfejlesztési elővállalkozássá alakult, így egyidejűleg mentesül a társasági és iparüzési adó megfizetése alól (lásd a vezetőségi jelentés „Egyéb kiemelt események” fejezetében). Ennek megfelelően a halasztott adó eszközök és kötelezettségek feloldásra kerültek. A halasztott adókötelezettség feloldásából keletkezett egyszeri nyereség (lásd az üzleti jelentés „Gazdasági kulcsadatok” fejezetében) csak konszolidált szinten jelentkezik. A Graphisoft Park SE egyedi beszámolójában, amely az osztalékfizetés alapját képezi, a halasztott adó feloldása egyszeri 10 ezer eurós veszteséget okozott.

**14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek**

	2016. december 31.	2017. december 31.
Hitelek valós érték különbözete*	1.588	4.231
Garanciális visszatartás	-	100
<b>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>1.588</b>	<b>4.331</b>

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

**15. Árbevétel**

	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	2.382	2.869	9.525	10.624
<b>Árbevétel</b>	<b>2.382</b>	<b>2.869</b>	<b>9.525</b>	<b>10.624</b>

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

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

**16. Működési költség**

	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	10	11	49	56
Személyi jellegű költség	209	283	759	961
Egyéb működési költség	96	159	323	532
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	1.041	1.248	4.183	4.604
<b>Működési költség</b>	<b>1.356</b>	<b>1.701</b>	<b>5.314</b>	<b>6.153</b>

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Iroda és telekommunikáció	4	4	13	14
Jog és adminisztráció	49	104	162	347
Marketing	8	-	33	16
Egyéb	35	51	115	155
<b>Egyéb működési költség</b>	<b>96</b>	<b>159</b>	<b>323</b>	<b>532</b>

**17. Egyéb bevétel (ráfordítás)**

	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	594	72	812	1.564
Továbbszámlázott beruházási költségek	(612)	(52)	(786)	(1.435)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.022	1.254	3.578	4.092
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(898)	(1.139)	(3.264)	(3.733)
Tárgyi eszköz kivezetése*	-	-	(123)	-
Egyebek	6	(43)	9	(51)
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>112</b>	<b>92</b>	<b>226</b>	<b>437</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2017. DECEMBER 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 m<sup>2</sup> új irodaterület épült. 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. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Kapott kamatok	-	-	3	-
<b>Kamatbevétel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>
Fizetett hitelkamatok	(204)	(220)	(900)	(876)
Egyéb fizetett kamatok	(1)	(1)	(4)	(3)
Aktivált finanszírozási költség	39	6	76	77
<b>Kamatköltség</b>	<b>(166)</b>	<b>(215)</b>	<b>(828)</b>	<b>(802)</b>
<b>Nettó kamatköltség</b>	<b>(166)</b>	<b>(215)</b>	<b>(825)</b>	<b>(802)</b>

**19. Egyéb pénzügyi eredmény**

	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	15	10	(14)	12
Nem realizált (árfolyamveszteség) árfolyamnyereség	(20)	(17)	10	(83)
Határidős ügylet árfolyamnyeresége*	-	205	-	205
Nyitott határidős ügylet valós érték változása**	-	(234)	-	(234)
<b>Egyéb pénzügyi eredmény</b>	<b>(5)</b>	<b>(36)</b>	<b>(4)</b>	<b>(100)</b>

\* Lezárt forward ügylet nyeresége, a részleteket a 12. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

\*\* Az Erste Bank Zrt által nyújtott 2. sz. hitelhez kapcsolódó nyitott IRS ügylet valós érték különbözete 2017. december 31-én.

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

**20. Nyereségadó**

	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(94)	(4)	(355)	(217)
Halasztott nyereségadó	7	-	(192)	582
<b>Nyereségadó (ráfordítás) / bevétel</b>	<b>(87)</b>	<b>(4)</b>	<b>(547)</b>	<b>365</b>

Az alkalmazott adómértékek a következők: 2016-ban 10%, 2017. július 31-ig 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:

	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	880	1.005	3.061	4.371
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
<b>Egy részvényre jutó eredmény (EUR)</b>	<b>0,09</b>	<b>0,10</b>	<b>0,30</b>	<b>0,43</b>
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
<b>Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)</b>	<b>0,09</b>	<b>0,10</b>	<b>0,30</b>	<b>0,43</b>

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

**22. Saját részvények**

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2016. december 31.	2017. december 31.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	-	625.389
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	10.982	23.489
<b>Saját részvények (bekerülési értéken)</b>	<b>962</b>	<b>974</b>

**23. Nettó eszközérték**

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2017. dec. 31.	Valós érték 2017. dec. 31.	<i>Különbség</i>
Befektetési célú ingatlanok	7, 8	87.417	246.247	158.830
Egyéb tárgyi eszközök	7	312	312	-
Immateriális javak		2	2	-
<b>Nem pénzügyi instrumentumok</b>		<b>87.731</b>	<b>246.561</b>	<b>158.830</b>
Pénzeszközök	3	4.239	4.239	-
Vevők	4	856	856	-
Egyéb forgóeszközök	6	9.459	9.459	-
Adókövetelés, nettó	5	528	528	-
Szállítók	10	(5.305)	(5.305)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(5.360)	(5.360)	-
Hitelek	12	(64.472)	(64.304)	168
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(4.331)	(4.331)	-
<b>Pénzügyi instrumentumok</b>		<b>(62.386)</b>	<b>(62.218)</b>	<b>168</b>
<b>Nettó eszközérték</b>		<b>25.345</b>	<b>184.343</b>	<b>158.998</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2017. DECEMBER 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:

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

## 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. Ennek biztosítására a Főváros javára 1 milliárd forint keretösszegű jelzálog került bejegyzésre. 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. A vállalat teljes körű megvalósításának elismerésére 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. Az Oktatási Célú Fejlesztés teljes körű megvalósítását követően Társaságunk az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben fennálló részesedését értékesítette.

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

**25. Fordulónap utáni események**

2018. január 15-től a Társaság gazdasági igazgatói feladatait Ormosy Gábor látja el. A korábbi gazdasági igazgató, Hajba Róbert tulajdonában volt dolgozói részvényeket a Kibocsátó névértéken megváltotta.

A Társaságot és projektársaságait a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2018. január 1-i hatállyal szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (SZIT) nyilvántartásba vette. Ezzel a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési előtársasági státuszát megszüntette.

A SZIT státusz az alábbi csoporttagokat érinti:

- Graphisoft Park SE
- Graphisoft Park South I. Kft.
- Graphisoft Park South II. Development Kft.
- Graphisoft Park Kft.
- Graphisoft Park Services Kft.

**26. 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 törzsrészvényenként 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. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2017. május 22. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

**27. 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.