

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2018. negyedik negyedév

2019. február 20.



GRAPHISOFTPARK





Tisztelt Részvényeseink,

A Graphisoft Park SE szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) státusza 2018 január 1-jei hatállyal bejegyzésre került. Ennek előírásai szerint 2018-tól nem az ingatlanok értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéke alapján mutatjuk be az IFRS szerinti konszolidált mérleg- és eredménykimutatásainkat, hanem a független értékbecslő által negyedévente megállapított aktualizált valós érték szerint. Emellett, a korábbi eredményekkel történő összehasonlítás érdekében, továbbá részvényeseink osztalékvárakozásának orientálása céljából a korábban alkalmazott számviteli politika szerint is bemutatjuk eredményeinket („pro forma” eredmény). A folytatódó kiszámíthatóság és transzparencia érdekében (a SZIT-re vonatkozó előírások betartása mellett) az Igazgatótanács a pro forma eredmény 90%-ának megfelelő osztalék kifizetését tervezi javasolni a Közgyűlés számára.

2018-ban a Társaság IFRS szerint konszolidált pro forma eredménye a korábbi 4,3 millió euró eredmény előrejelzést 150 ezer euróval meghaladva **4,45 millió eurót** ért el. Ennek megfelelően az Igazgatótanács mintegy 4 millió euró, tehát **törzsrésztvényenként hozzávetőleg 40 eurócentnek megfelelő osztalék** kifizetésére tervez javaslatot tenni a Közgyűlés felé.

Ingotlanállomány és valós nettó eszközérték

2018 évben a déli területen a South Park irodaépület átadásra került. A négy blokkból álló épületegyüttes 2018 második negyedévében megkapta a használatbavételi engedélyt. Az A és B blokkot (bruttó bérbeadható terület¹ 8.400 m²) a bérlő július 10-ig birtokba vette, majd 2018 decemberéig további 4.000 m² iroda, raktár és kapcsolódó szolgáltatási terület került bérbeadásra, így az épület 2019. januártól közel 90%-os kihasználtságúvá vált. Fentiek következtében az év második felében az irodaparkban a bruttó bérbeadott terület összesen több mint 10%-kal nőtt.

A Társaság tulajdonában álló teljes ingatlanállomány valós értékét az ESTON International Zrt., mint független értékbecslő 2018. IV. negyedév végén **265 millió euróra** értékelte a 2018. III. negyedév végi 262 millió euróhoz képest. A South Park irodaépület 2018. III. negyedévi átadását követően tovább növelte az elkészült, átadott ingatlanok valós értékét.

	[ezer EUR]	
	2018. szept. 30.	2018. dec. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	231.840	234.630
Fejlesztési telkek	29.880	29.880
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	261.720	264.510
Valós nettó eszközérték	187.241	190.796
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	18,6	18,9

Az ingatlanok valós érték növekedésének megfelelően 2018. IV. negyedév végén a valós nettó eszközérték **191 millió euró**, közel 4 millió euróval magasabb az előző negyedév végénél.

¹ A korábban bemutatott irodaterület kihasználtság helyett mostani jelentésünktől kezdve az iparági standardokkal összhangban a teljes bruttó bérbeadható terület kihasználtsági adatait mutatjuk be, mely az iroda-, labor- és oktatási területek mellett magában foglalja a raktár és egyéb kapcsolódó szolgáltatási területeket is.



Pro forma eredmények és előrejelzés

2018. január 1-től a Társaság az elmúlt 20 éves üzemeltetési tapasztalata és a folyamatban lévő felújítások során beépített anyagok és az alkalmazott technológiák figyelembe vételével az épületgépészeti eszközök értékcsökkenését egységesen 7%-ra változtatta.

2018. évi „pro forma” pénzügyi eredményeink az utolsó előrejelzésnél kedvezőbben alakultak: a bérleti díjbevétel 100 ezer euróval, a nettó eredmény 150 ezer euróval haladta meg a korábban közzétett terveinket, így az árbevétel 12,41 millió eurót, a **nettó nyereség 4,45 millió eurót** ért el.

Az előző évhez viszonyítva a bérleti díjbevétel 1,8 millió euróval lett magasabb, emellett az egyéb árbevétel között elszámolt egyszeri mérnöki szolgáltatás bevétele is növelte az eredményt. Az EBITDA a működési költségek csökkenése mellett mintegy 2,3 millió euróval nőtt. Az új épületek átadásával nőtt a tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenés, illetve a refinanszírozáshoz kapcsolódóan felmerült előtörlesztési költség csökkentette a tárgyidőszaki pénzügyi eredményt. A nettó eredmény a 2017 évi eredményt 660 ezer euróval haladta meg.

Az újonnan kötött bérleti és egyéb szerződések alapján az utolsó előrejelzésünkhöz képest a 2019. évre várható bérleti díjbevételt és az egyéb bevételt 100-100 ezer euróval megemeltük, ezáltal **2019 évre várható pro forma eredményt 4,7 millió euróra** módosítottuk. A 2018-ban átadott új épületegyüttes 2019-ben már egész évben befolyó bevételt generál, ennek következtében a 2019. évi várható bérleti díjbevétel 14 millió euró. A működési költségek hasonló szintje, és az újonnan átadott fejlesztések és felújítások kapcsán növekvő értékcsökkenés mellett a 2019. évi nettó nyereség várhatóan közel 6%-kal haladja meg a tárgyidőszaki eredményt.

(millió euró)	2017 tény	2018. tény	2019 várható
Bérleti díj bevétel	10,62	12,41	14,0
Egyéb árbevétel	-	0,41	-
Egyéb bevétel (nettó)	0,44	0,55	0,4
Működési költség	(1,55)	(1,49)	(1,4)
EBITDA	9,51	11,88	13,0
Értékcsökkenés	(4,60)	(5,96)	(7,1)
Üzemi eredmény	4,91	5,92	5,9
Nettó kamatköltség	(0,90)	(1,42)	(1,2)
Adózás előtti eredmény	4,01	4,50	4,7
Nyereségadó	(0,22)	(0,05)	0,0
Adózott eredmény	3,79	4,45	4,7

Figyelembe véve a várhatóan rendelkezésre álló készpénz állományt, valamint a SZIT-re vonatkozó osztalék előírásokat, továbbá elősorban azok szellemét, a 2018 évi eredmények alapján az Igazgatótanács a pro forma eredmény 90%-ának megfelelő, mintegy **4,0 millió euró osztalék** kifizetésére tervez javaslatot tenni a Közgyűlés számára.



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

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	„Pro forma” eredmények (1)		Beszámoló szerinti eredmények	
	2017. dec. 31.	2018. dec. 31.	2017. dec. 31.	2018. dec. 31.
	napján végződő 12 hónap	napján végződő 12 hónap	napján végződő 12 hónap	napján végződő 12 hónap
	módosított		módosított	
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény				
Ingatlan bérbeadás árbevétele	10.624	12.411	10.624	12.411
Egyéb árbevétel	-	408	-	408
Működési költség (2)	(1.345)	(1.494)	(1.345)	(1.494)
Egyéb bevétel (nettó)	437	552	437	552
EBITDA	9.716	11.877	9.716	11.877
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete (3)	-	-	17.771	4.858
Értékcsökkenés és amortizáció	(4.611)	(5.963)	(179)	(190)
Üzemi eredmény	5.105	5.914	27.308	16.545
Nettó kamatköltség	(802)	(972)	(802)	(972)
Egyéb finanszírozási költség (4)	-	(258)	-	(258)
Egyéb pénzügyi eredmény	(100)	(187)	(100)	(187)
Adózás előtti eredmény	4.203	4.497	26.406	15.128
Nyereségadó	(217)	(45)	(217)	(45)
Adózott eredmény	3.986	4.452	26.189	15.083
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (5)	0,40	0,44	2,60	1,50
B) Egyéb eredmény (egyszeri tételek) (6):				
Nyereségadó	582	-	582	-
Adózott eredmény	582	-	582	-
A+B) Adózott eredmény	4.568	4.452	26.771	15.083
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (5)	0,45	0,44	2,66	1,50



- (1) A „pro forma” eredmény a korábban alkalmazott számviteli politika szerinti eredményt mutatja be (bekerülési érték modell).
- (2) A működési költségek az összehasonlító időszakban is korrigálásra kerültek az ingatlanfejlesztésekkel kapcsolatos közvetlen költségekkel, melyek az egyes fejlesztéseken kerültek aktiválásra.
- (3) Az összehasonlító időszak kimagasló valós érték növekedését a folyamatban lévő fejlesztések előrehaladása valamint az SAP új épületszárny és a Startup épület átadása mellett elsősorban a piaci hozamelhárítás adott időszakban különösen gyors csökkenése okozta. A tárgyidőszakban nem számolt további jelentősebb hozamelhárítás csökkenéssel a független értébecslő, ezért az ideji további valós érték növekedés a déli területen indított fejlesztés átadásának, és a bérbeadott irodaterület jelentős növekedésének köszönhető.
- (4) Egyszeri 258 ezer euró költséget jelentett az Aareal Bank AG által nyújtott hitel előtörlesztési költsége.
- (5) Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részvényeket, valamint a dolgozói részvényeket (lásd. Kiegészítő melléklet 1.3 pontja).
- (6) 2017. július 31-i fordulónappal a Társaság szabályozott ingatlanfejlesztési elővállalkozássá alakult, így egyidejűleg mentesült a társasági és iparűzési adó megfizetése alól. Ezzel az időponttal a Társaság a nettó halasztott adó kötelezettségét feloldotta, ami egyszeri 582 ezer euró nyereséget okozott a 2017. évi konszolidált beszámolóban.



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2017. december 31.	2018. december 31.
	módosított	
Ingtatlanok valós értéke	186.660	234.630
<i>-ebből könyv szerinti érték</i>	<i>182.157</i>	<i>229.492</i>
Fejlesztés alatt álló ingatlanok valós értéke	23.900	-
<i>-ebből könyv szerinti érték</i>	<i>23.900</i>	-
Fejlesztési telkek valós értéke	32.450	29.880
<i>-ebből könyv szerinti érték</i>	<i>11.767</i>	<i>11.767</i>
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	243.010	264.510
Becsült valós nettó eszközérték	181.800	190.796
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (1)	18,0	18,9

(1) Az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket (lásd Kiegészítő melléklet 1.3 pontja).

A könyv szerinti nettó eszközérték és a valós nettó eszközérték (saját tőke) bemutatását a Kiegészítő melléklet 23. megjegyzése tartalmazza.



Vezetőségi jelentés

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

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

2018. évi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2018: 12.411 ezer euró; 2017: 10.624 ezer euró) 1.787 ezer euróval, 17%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a 2017 és 2018 években átadott új fejlesztésekből (SAP új épületszárny, Startup és South Park épületek) származó bérleti díjaknak köszönhetően.
- Az **egyéb árbevétel** (2018: 408 ezer euró; 2017: 0 ezer euró) a második negyedévben realizált egyszeri mérnöki szolgáltatás árbevételét tartalmazza.
- A **működési költség** (2018: 1.494 ezer euró; 2017: 1.345 ezer euró) 149 ezer euróval, azaz 11%-kal nőtt az előző évhez képest a személyi jellegű és egyéb költségek emelkedése hatására (a folyamatban lévő szervezetfejlesztési projektek többletköltségekkel jártak, továbbá 2018 első negyedévében a SZIT státusz megszerzéséhez kapcsolódó egyszeri költségek is növelték a működési költséget). Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az átadott új fejlesztések arányában nőttek.
- Az **egyéb bevétel** (2018: 552 ezer euró; 2017: 437 ezer euró) nettó egyenlege 26%-kal, 115 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2018: 5.963 ezer euró; 2017: 4.611 ezer euró) 1.352 ezer euróval, 29%-kal nőtt az előző évhez képest a 2017-2018 évben átadott új fejlesztések (SAP új épületszárny, Startup és South Park épületek) és a központi területen végzett felújítások hatására.
- Az **EBITDA** (2018: 11.877 ezer euró; 2017: 9.716 ezer euró) 2.161 ezer euróval, 22%-kal nőtt, míg az **üzemi eredmény** (2018: 5.914 ezer euró; 2017: 5.105 ezer euró) 809 ezer euróval, 16%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2018: 972 ezer euró; 2017: 802 ezer euró) a magasabb hitelállományhoz kapcsolódóan 170 ezer euróval, 21%-kal nőtt.
- Az **egyéb finanszírozási költség** (2018: 258 ezer euró; 2017: 0 ezer euró) az Aareal Bank AG által nyújtott hitel egyszeri előtörlesztési költségét tartalmazza.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2018: 187 ezer euró veszteség; 2017: 100 ezer euró veszteség) 87 ezer euróval csökkent az előző évhez képest.
- A **nyereségadó** (2018: 45 ezer euró; 2017: 217 ezer euró) 172 ezer euróval csökkent a bázisidőszakhoz képest, mivel tárgyidőszakban a Csoport – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség alól.



- A **nettó nyereség** (2018: 4.452 ezer euró; 2017: 3.986 ezer euró) 466 ezer euróval, azaz 12%-kal nőtt 2018-ban a 2017-hez képest a fenti tényezők együttes hatására.

2018. évi beszámoló szerinti eredmények

A 2018. január 1-től megváltozott számviteli politika szerint a befektetési célú ingatlanokat és a fejlesztés alatt álló ingatlanokat valós értéken értékeli a Társaság, míg a beépítetlen telkeket és a saját használatú ingatlanokat bekerülési értéken mutatja be. A beépítetlen telkek a „Befektetési célú ingatlanok”, míg a saját használatú ingatlanok a „(Saját használatú) ingatlanok, gépek, berendezések” között szerepelnek. Ennek megfelelően az értékcsökkenési leírás elszámolása helyett a befektetési célú ingatlanok tárgyidőszaki valós érték változását mutatja be az eredménykimutatásban.

A beszámoló szerinti eredmény 2018-ban 10.631 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredményénél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 5.773 ezer euróval, míg a valós érték változásuk 4.858 ezer euróval növelte az eredményt. A valós érték növekedést a déli területen megvalósult új fejlesztések átadása, és új bérleti szerződések megkötése eredményezte.

2017 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 22.203 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredményénél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 4.432 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 17.771 ezer euróval szintén növelte az eredményt. Az összehasonlító időszakban a kimagasló valós érték növekedést a folyamatban lévő beruházások előrehaladása, valamint az SAP új épületszárny és a Startup épület átadása mellett elsősorban a piaci hozamelvárások akkori viszonylag gyors csökkenése okozta, további jelentősebb hozamcsökkenéssel a tárgyidőszakban nem számolt a független érékbecslő.

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

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban rendelkezésre álló burttó bérbeadható terület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

Időszak:	2018 Q1	2018 Q2	2018 Q3	2018 Q4
Bruttó bérbeadható terület kihasználtsága (%):	98%	95%	94%	95%
Bruttó bérbeadható terület (m ²):	68.000	72.000	82.000	82.000

A kihasználtság 2017. elejétől gyakorlatilag közel 100% volt. 2018. második negyedévében South Park épületegyüttese első két blokkjának átadásához kapcsolódó költözések nyomán az ideiglenesen igénybevett irodák átmeneti üresedése csökkentette 3 százalékponttal a kihasználtságot. 2018. harmadik negyedévére a déli területen épült South Park épületegyüttes több lépcsőben történt átadásával jelentősen nőtt a bérbeadható terület nagysága. A növekedési igényeik miatt a központi területről a déli területre átköltöző bérlők után megüresedő irodák következtében a jelenlegi kihasználtság 95%, ugyanakkor az elmúlt két negyedévben a bruttó bérbeadott terület több mint 10%-kal nőtt.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk akár több mint tíz éve bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP, a Microsoft, a Servier, vagy éppen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő Graphisoft SE. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltöttek a Parkban, folyamatosan meghosszabbítva szerződésüket azok lejárta után a budapesti piacon prémiumnak számító bérleti díjak mellett is. A Park bérlőinek az első bérleti jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számiótt átlagos ideje **12 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **5,1 év**.



2018-ban átadott fejlesztések

A 2016-ban felmerült újabb bérlői területnövekedési igényeket és a Graphisoft Park gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve a déli terület fejlesztésre előkészített részén még 2016-ban megkezdtuk az újabb, mintegy 14.000 m² bruttó bérbeadható területű iroda épületsor, és hozzávetőleg 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására 2018. II. negyedévében megszerzett használatbavételi engedélyt követően az év folyamán több lépcsőben kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes 8.400 m² bruttó bérbeadható területű A és B blokkja 2018 második negyedévében, míg az összesen 5.600 m² bruttó bérbeadható területű C és D blokkok befejezése a harmadik negyedévben történt meg. A teljes 14.000 m² bruttó területből az év végéig mintegy 12.500 m²-be a bérlők beköltöztek.

A fejlesztés összköltsége 2018. év végéig 28,8 millió euró, ezen felül a beköltöző bérlők további 3 millió euróval járultak hozzá az egyedi igények megvalósításához.



South Park, tervező: RADIUS B+S Stúdió

Mindezek eredményeképpen a déli fejlesztések befejezése után 2018. szeptembertől a Graphisoft Parkban összesen 82.000 m² bruttó bérbeadható terület, valamint hozzávetőlegesen 2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére.

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



További fejlesztési lehetőségek

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



Finanszírozás

A Westdeutsche ImmobilienBank AG-vel (melyet időközben felvásárolt az Aareal Bank AG) 2007-ben létrejött és 2019 májusában lejárt hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására új, 10 éves futamidejű euró alapú, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk 2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel. A hitelszerződés kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, melynek eredményeként a kamatláb a teljes futamidőre rögzített. Az új hitel elsősorban az Aareal Bank AG felé fennálló teljes tartozás kiegyenlítésére, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának finanszírozására, és az előzetes tervekhez képest megnövekedett építési költségek fedezetére szolgál. 2018. június 28-án a hitelkiváltás megtörtént, és az Aareal Bank AG felé fennálló tartozások maradéktalanul kifizetésre kerültek.

A központi területen 2017-ben átadásra került fejlesztések finanszírozására 2015. decemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt.-vel. A hitelszerződés és annak 2016. decemberi módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,2 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára. A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. júniusban cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig, ezzel a teljes forint alapú tőke- és fix kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük.

A déli területen megvalósított új fejlesztés (részletesen lásd a „2018-ban átadott fejlesztések” fejezetben) finanszírozására 2016. novemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel. A hitelszerződés alapján az UniCredit Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja harmadik szakaszának II. pillére keretében 24 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára, ugyancsak a teljes futamidőre rögzített kamatlábal.

A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás 77,5 millió euró.



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

Elismerések

A Graphisoft Park 2018-ban négy rangos díjban részesült az elmúlt év eredményeinek elismeréseként:

- 2018. január 18-án a Budapesti Értéktőzsde által készített felmérés alapján a kibocsátói transzparencia mid-cap különdíját a Graphisoft Park SE vehette át 2017-re vonatkozóan.
- 2018. február 8-án az Év irodája rendezvényen a Graphisoft Park 2017-ben átadott Startup épülete megnyerte az Év Új Ingatlanfejlesztése díjat.
- 2018. október 30-án a FIABCI díjátadón a Graphisoft Park 2017-ben átadott SAP új épületszárnya a XX. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázaton III. díjat, míg az iroda kategóriában I. díjat nyert.
- 2018. november 22-én a Portfólió Ingatlan Konferencián a szakmai zsűri döntése alapján a 15.000 m² alatti kategóriában a South Park irodaépület nyerte el az év irodafejlesztés díját.

2019. évi előrejelzés

A 2018. évi pro forma nettó eredmény az előző évit jelentősen meghaladva 4,45 millió euró. A korábbi előrejelzésünkhöz képest a 2019. évi várható pro forma nettó eredményt az újonnan kötött bérleti és egyéb szerződések alapján mintegy 200 ezer euróval megemelve 4,7 millió euróra módosítottuk.

(millió euró)	2017 tény	2018. tény	2019 várható
Bérleti díj bevétel	10,62	12,41	14,0
Egyéb árbevétel	-	0,41	-
Egyéb bevétel (nettó)	0,44	0,55	0,4
Működési költség	(1,55)	(1,49)	(1,4)
EBITDA	9,51	11,88	13,0
Értékcsökkenés	(4,60)	(5,96)	(7,1)
Üzemi eredmény	4,91	5,92	5,9
Nettó kamatköltség	(0,90)	(1,42)	(1,2)
Adózás előtti eredmény	4,01	4,50	4,7
Nyereségadó	(0,22)	(0,05)	0,0
Adózott eredmény	3,79	4,45	4,7

- A **bérleti díjbevételek** 2019-ben várhatóan további 1,6 millió euróval, azaz 13%-kal növekednek a 2018. évi bevételekhez képest, mivel a tárgyévben átadásra került South Park irodaház 2019-ben már egész évben befolyó bevételt generál.
- Az **egyéb árbevételek** soron 2018-ban egy jelentősebb mérnöki szolgáltatás ellenértékét (408 ezer euró) realizáltuk. Ennek ismétlődésével a következő években nem számolunk.
- A **működési költségek** kismértékű csökkenésével számolunk 2019-ben.
- Fentiek együttes hatásaként 2019-ben az **EBITDA** várhatóan a 2018 évit további 1,1 millió euróval, azaz 9%-kal meghaladva 13 millió euró értéket ér el.
- Az új fejlesztések és a felújítások következtében 2019-ben (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** további jelentős növekedésével számolunk: a 2018. évit 1,1 millió euróval, azaz 19%-kal haladja meg a 2019. évi értékcsökkenés.



- A 2018. évi nettó kamatköltséget a 2019-ben lejáró hitel kiváltásához kapcsolódó egyszeri díj növelte meg. A teljes hitelállomány **nettó kamatköltsége** 2019-ben várhatóan 1,2 millió euró körül alakul.
- Mindezek eredményeként a **nettó eredmény** 2018. évi 4,45 millió euró nyereség 2019-ben további közel 6%-kal növekedve 4,7 millió eurót érhet el.

A területek főbb kockázati tényezői

- A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület jelenleg szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Földgázszolgáltató Zrt.) kötelezettsége.
- A Duna-parti fekvésből eredő esetleges árvízveszély, amellyel a növekvő vízszintingadozások miatt annak ellenére számolni kell, hogy az egykori Gázgyárhoz épült eredeti védmű az eddigi, 2013-ban mért, legmagasabb vízszint esetén is biztonságos védelmet nyújtott.

Peres eljárás

Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal által részünkre 2018. október 3-án megküldött határozatban az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidő meghosszabbításáról tájékoztattak minket. A határozat ellen közigazgatási pert indítottunk.

Előrejelzéseinket a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Új szerződések megkötésére nem teszünk beclést, 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 irodapiacon helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlők elvesztése sem a jövőben.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2019. végéig 320 EUR/HUF árfolyammal, 1,5% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.



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

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

Budapest, 2019. február 20.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2018. december 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2019. február 20.

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

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ
2018. DECEMBER 31.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a negyedéves beszámolóhoz	8-29

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2018. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2016. december 31. módosított	2017. december 31. módosított	2018. december 31.
Pénzeszközök	3	2.621	4.239	5.874
Vevők	4	1.083	856	1.450
Adókövetelés	5	271	802	217
Egyéb forgóeszközök	6	5.681	9.589	2.504
Forgóeszközök		9.656	15.486	10.045
Befektetési célú ingatlanok	8	176.158	216.238	239.633
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.269	1.898	2.074
Immateriális javak		-	2	5
Részesedések	9	100	-	-
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	12	-	695	-
Halasztott adókövetelés	13	11	-	-
Befektetett eszközök		177.538	218.833	241.712
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		187.194	234.319	251.757
Rövid lejáratú hitelek	12	3.516	4.520	3.561
Szállítók	10	4.190	5.305	1.250
Adókötelezettség	5	279	274	136
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	1.661	3.490	5.124
Rövid lejáratú kötelezettségek		9.646	13.589	10.071
Hosszú lejáratú hitelek	12	44.313	59.952	69.111
Halasztott adókötelezettség	13	593	-	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	1.588	4.331	5.030
Hosszú lejáratú kötelezettségek		46.494	64.283	74.141
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		56.140	77.872	84.212
Jegyzett tőke	1.3	250	250	250
Eredménytartalék		134.650	158.909	170.999
Saját részvények	22	(962)	(974)	(974)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	-	665	(308)
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete		49	531	531
Halmozott átváltási különbözet		(2.933)	(2.934)	(2.953)
Saját tőke		131.054	156.447	167.545
FORRÁSOK ÖSSZESEN		187.194	234.319	251.757

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2018. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap módosított	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap módosított	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap módosított	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap módosított
Ingtalan bérbeadás árbevétele		2.869	3.294	10.624	12.411
Egyéb árbevétel		-	8	-	408
Árbevétel	15	2.869	3.302	10.624	12.819
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	16	(11)	(16)	(56)	(69)
Személyi jellegű költség	16	(307)	(378)	(757)	(888)
Egyéb működési költség	16	(159)	(111)	(532)	(537)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(52)	(25)	(179)	(190)
Működési költség		(529)	(530)	(1.524)	(1.684)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	8	(1.501)	1.125	17.771	4.858
Egyéb bevétel	17	92	171	437	552
ÜZEMI EREDMÉNY		931	4.068	27.308	16.545
Kamatköltség	18	(215)	(312)	(802)	(972)
Egyéb finanszírozási költség	18	-	-	-	(258)
Árfolyamkülönbözlet	19	(36)	(193)	(100)	(187)
Pénzügyi eredmény		(251)	(505)	(902)	(1.417)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		680	3.563	26.406	15.128
Nyereségadó	20	(4)	(8)	365	(45)
ADÓZOTT EREDMÉNY		676	3.555	26.771	15.083
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		676	3.555	26.771	15.083
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,07	0,35	2,66	1,50
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,07	0,35	2,66	1,50

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2018. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap módosított	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap módosított	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap módosított	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap módosított
Adózott eredmény		676	3.555	26.771	15.083
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		665	(278)	665	(973)
Tárgyi eszközök értékelési tartaléka		-	-	482	-
Átváltási különbözet**		(1)	9	(1)	(19)
Egyéb átfogó jövedelem		664	(269)	1.146	(992)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		1.340	3.286	27.917	14.091
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		1.340	3.286	27.917	14.091

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL

2018. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2016. december 31. módosított	250	134.650	(962)	-	49	(2.933)	131.054
Adózott eredmény	-	26.801	-	(30)	-	-	26.771
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Tárgyi eszköz átértékelési különbözet	-	-	-	-	482	-	482
Értékelési tartalék	-	(30)	-	695	-	-	665
Saját részvény vásárlás	-	-	(12)	-	-	-	(12)
Osztalék	-	(2.512)	-	-	-	-	(2.512)
2017. december 31. módosított	250	158.909	(974)	665	531	(2.934)	156.447
Adózott eredmény	-	15.465	-	(382)	-	-	15.083
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(19)	(19)
Értékelési tartalék	-	(382)	-	(591)	-	-	(973)
Osztalék	-	(2.993)	-	-	-	-	(2.993)
2018. december 31.	250	170.999	(974)	(308)	531	(2.953)	167.545

* A saját részvények adatait a 22. megjegyzés tartalmazza.

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

2018. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap módosított	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap módosított	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap módosított	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap módosított
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	690	3.563	26.406	15.128
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	1.501	(1.125)	(17.771)	(4.858)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	52	25	179	190
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	-	-	(482)	-
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége)	(1)	(1)	(1)	-
Kamatköltség	195	312	782	972
Hiteltörési költség	-	-	-	258
Nem realizált árfolyamvesztés / (árfolyamnyereség)	18	71	84	(520)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(252)	97	(4.070)	7.130
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	913	(1.119)	2.579	(1.206)
Fizetett nyereségadó	(91)	(63)	(359)	(91)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	3.025	1.760	7.347	17.003
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(8.332)	(2.347)	(21.745)	(21.555)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	-	-	(161)	(436)
Tárgyi eszközök értékesítése	18	24	18	58
Részesedések értékesítése	-	-	100	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(8.314)	(2.323)	(21.788)	(21.933)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hitelfelvétel	5.838	-	22.821	46.089
Hiteltörlesztés	(735)	(356)	(3.435)	(35.268)
Fizetett kamat	(200)	(313)	(815)	(998)
Hitel törési díja	-	-	-	(258)
Fizetett osztalék	-	-	(2.512)	(2.993)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	4.891	(669)	16.047	6.572
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	1.189	(1.366)	1.606	1.642
Pénzeszközök az időszak elején	3.037	7.226	2.621	4.239
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztése)	13	14	12	(7)
Pénzeszközök az időszak végén	4.239	5.874	4.239	5.874

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

A Graphisoft Park SE (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 23 fő volt 2018. december 31-én.

1.2. Ingatlanok

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

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2018. 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, tőzsdére bevezetett, forgalomképes „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, jelenleg Prémium kategóriában. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Részvényes	2017. december 31.			2018. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	88,97	10.631.674	100,00	88,97
Igazgatótanács és vezetők	3.829.082	36,02	33,79	2.715.082	25,54	23,96
Bojár Gábor - IT elnök	3.185.125	29,96	28,10	2.485.125	23,37	21,93
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Szigeti András - IT tag	126.000	1,19	1,11	126.000	1,19	1,11
Hornung Péter – IT tag	414.000	3,89	3,65	-	-	-
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,80	90.457	0,85	0,80
5% feletti részvényesek	2.496.144	23,48	22,02	3.298.195	31,02	29,10
HOLD Alapkezelő Zrt.	1.449.701	13,64	12,79	1.504.628	14,15	13,28
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.046.443	9,84	9,23	1.093.567	10,29	9,65
B.N.B.A. Holding Zrt.	-	-	-	700.000	6,58	6,18
Egyéb részvényesek	3.757.372	35,34	33,16	4.069.321	38,28	35,91
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	11,03	1.876.167	-	11,03
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	-	11,03	1.250.778	-	11,03
Dolgozói saját részvények*	625.389	-	-	625.389	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 22. megjegyzés tartalmazza.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2018. 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:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2022. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2022. május 31.

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

2. Számviteli politika

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

- a) A befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó számviteli politika módosítás

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

Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

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

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

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

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

Kritikus számviteli becslések és feltételezések: befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

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

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

A számviteli politika változás korábbi időszakokra gyakorolt hatása

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

- A 2016. december 31-ére összeállított mérlegben a befektetési célú ingatlanok értéke 106.503 ezer euróval nőtt, míg az ingatlanok, gépek, berendezések értéke 1.022 ezer euróval nőtt. A saját tőkén belül az eredménytartalék értéke 107.476 ezer euróval nőtt, a tárgyi eszközök értékelési különbözete pedig 49 ezer euróval nőtt.
- 2017. december 31-én a befektetési célú ingatlanok értéke 128.821 ezer euróval nőtt, míg az ingatlanok, gépek, berendezések értéke 1.586 ezer euróval nőtt. 22.400 ezer euró nyereség a tárgyévi eredményben került elszámolásra, míg a saját tőkén belül az eredménytartalék értéke 129.876 ezer euróval nőtt, a tárgyi eszközök értékelési különbözete pedig 531 ezer euróval nőtt.
- A számviteli politika változásnak nem volt jelentős hatása az üzleti, befektetési és finanszírozási cash flow egyenlegére.
- Az egy részvényre jutó eredmény és az egy részvényre jutó hígított eredmény 0,45 euróról 2,66 euróra nőtt a 2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó időszakban.

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

b) A tevékenység szezonálitása

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

c) Deviza-átszámítási árfolyamok

A deviza-átszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2017.	2018.	2017.	2018.
	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
EUR/HUF nyitó:	311,23	323,78	311,02	310,14
EUR/HUF záró:	310,14	321,51	310,14	321,51
EUR/HUF átlag:	311,69	323,10	309,21	318,87

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

3. Pénzeszközök

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Pénztár	1	2	2
Bankbetétek	2.620	4.237	5.872
Pénzeszközök	2.621	4.239	5.874

4. Vevők

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Vevők	1.083	856	1.450
Vevők értékvesztése	-	-	-
Vevők	1.083	856	1.450

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Adókövetelés	271	802	217
Adókötelezettség	(279)	(274)	(136)
Nettó (adókötelezettség) / adókövetelés	(8)	528	81

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

6. Egyéb forgóeszközök

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Elhatárolt bevételek	126	189	123
Elhatárolt költségek	19	120	133
Banki biztosítéki számlák	1.406	1.724	2.109
Fedezetkezelői számlák	4.121	7.403	83
Egyéb követelések	9	153	56
Egyéb forgóeszközök	5.681	9.589	2.504

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

Bruttó érték:

2017. december 31.	1.635	755	2.390
Növekedés	131	305	436
Értékesítés	-	(66)	(66)
Átváltási különbözet	-	(17)	(17)
2018. december 31.	1.766	977	2.743

Értékcsökkenés:

2017. december 31.	49	443	492
Növekedés	91	99	190
Értékesítés	-	(8)	(8)
Átváltási különbözet	-	(5)	(5)
2018. december 31.	140	529	669

Nettó érték:

2018. december 31.	1.626	448	2.074
---------------------------	--------------	------------	--------------

8. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:				
2016. december 31. módosított	11.764	24.810	139.584	176.158
Növekedés	3	18.857	3.632	22.492
Átsorolás	-	(8.580)	8.580	-
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közé	-	-	(1.635)	(1.635)
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közül	-	-	1.452	1.452
Valós érték változás	-	(11.187)	28.958	17.771
2017. december 31. módosított	11.767	23.900	180.571	216.238
Növekedés	-	12.779	5.758	18.537
Átsorolás	-	(39.260)	39.260	-
Valós érték változás	-	2.581	2.277	4.858
2018. december 31.	11.767	-	227.866	239.633

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

A beruházások 2018. évi 18.537 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen 2017-ben elkezdett épület felújítások tárgyevi értéke (3.629 ezer euró),
- a déli fejlesztési területen időközben átadásra került új beruházás tárgyevi értéke (14.572 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (336 ezer euró).

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

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

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

		2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Bruttó bérbeadható terület	• iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület	51.500 m ²	59.000 m ²	73.000 m ²
	• oktatási terület	6.000 m ²	6.000 m ²	6.000 m ²
	• diák szálló	3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztés alatt álló épületek	• bruttó bérbeadható terület	22.500 m ²	14.000 m ²	-
Fejlesztési telkek	• fejleszthető bruttó bérbeadható terület	62.000 m ²	62.000 m ²	62.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		95%	95%	95%
Növekedési ráta		1%	1%	1%
Átlagos diszkontráta		6,55%	6,00%	6,02%

9. Részesedések

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

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

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

10. Szállítók

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Szállítók - belföldi	4.190	5.305	1.250
Szállítók	4.190	5.305	1.250

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	48	34	64
Bérlői kauciók	612	604	551
Hitelek valós érték különbözete*	237	286	752
Vevőktől kapott előlegek	-	614	-
Pénzügyi kötelezettség**	-	234	-
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	764	1.718	3.757
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.661	3.490	5.124

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2018. 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.	2018. december 31.
Rövid lejáratú	3.516	4.520	3.561
Hosszú lejáratú	44.313	59.952	69.111
Hitelek	47.829	64.472	72.672

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

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

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

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Rövid lejáratú	-	688	702
Hosszú lejáratú	9.379	13.349	12.263
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	9.379	14.037	12.965

A Társaság 2015. december 28-án 10 éves futamidejű hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen indított fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés és annak 2016. december 29-ei módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd

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

forint (12,4 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A 2018. december 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,7 milliárd forint (11.686 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.808 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 12.965 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. június 24-én cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig (2017. végétől 2025. végéig), ezzel a teljes forint alapú tőke- és kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük. Mivel ebben a konstrukcióban a kezdeti tőkecsere a cash flow fedezeti ügylet indulásakor (2017. december 29-én) valósult meg, egy kapcsolódó határidős árfolyam megállapodást (határidős forint vétel) is kötöttünk a kezdeti tőkecserehez szükséges forint fedezet biztosítására.

A cash flow fedezeti ügylet indulásakor, 2017. december 29-én az ügylet kapcsológó határidős (forward) ügylet lezárásra került. A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 195 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt veszteség a saját tőkében (Cash-flow fedezeti ügylet tartaléka) kerül bemutatásra 308 ezer euró értékben. (2017. december 31-én a cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi eszközök között 695 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt nyereség a saját tőkében került bemutatásra 665 ezer euró értékben).

2. számú Erste hitel

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Rövid lejáratú	-	257	1.746
Hosszú lejáratú	-	1.743	37.078
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	-	2.000	38.824

A Társaság Igazgatótanácsának döntése alapján a Westdeutsche ImmobilienBank AG-vel (az időközben bekövetkezett felvásárlását követően Aareal Bank AG-vel) 2007-ben létrejött és 2019 májusában lejáratú hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására új, 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötött 2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, 2018 második félévétől induló és a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel. Így a kamatláb - ellentétben a most kiváltásra került, részben változó kamatozású hitellel - a teljes futamidőre rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 784 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel.

Az új hitel keretösszege 40 millió euró, mely elsősorban az Aareal Bank AG felé fennálló teljes tartozás kiegyenlítésére, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának, valamint az időközben megnövekedett építési költségek finanszírozására szolgál. Fordulónapig a teljes hitelkeret lehívásra került, és az Aareal Bank által nyújtott hitelek refinanszírozása is megtörtént. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

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

Az Unicredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitel:

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Rövid lejáratú	-	-	1.113
Hosszú lejáratú	1.753	15.254	19.770
Hitelek / UniCredit Bank Hungary Zrt.	1.753	15.254	20.883

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

A teljes hitelkeret lehívásra került 2018. december 31-ig, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 20.883 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2018. 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.	2018. december 31.
Aareal Bank AG*	36.398	33.014	-
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel**	9.379	14.037	12.965
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	-	2.000	38.824
UniCredit Bank Hungary Zrt.**	1.753	15.254	20.883
Hitelek valós értéken	47.540	64.305	72.672

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

** 2,5% piaci kamatlábbal számolva a kamattámogatott hitelek esetében.

Kedvezményes kamatozású hitelek:

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújt a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleznek kis-és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2018. december 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	14.494	1.529	12.965
UniCredit Bank Hungary Zrt.	24.000	3.117	20.883
Hitelek (NHP)	38.494	4.646	33.848

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

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

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

13. Halasztott adó

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

2017. július 31-i fordulónappal a Társaság szabályozott ingatlanfejlesztési elővállalkozássá alakult, így egyidejűleg mentesült a társasági és iparűzési adó megfizetése alól. Ennek megfelelően a halasztott adó eszközök és kötelezettségek 2017-ben feloldásra kerültek.

2017. december 14-én megalapításra került a Graphisoft Park Engineering & Management Kft, amely tevékenységéből fakadóan nem tartozik a SZIT törvény hatálya alá, ezáltal nem mentesül a társasági és iparűzési adó megfizetése alól. Ennek megfelelően halasztott adókövetelés vagy kötelezettség a társasághoz kapcsolódóan képződhet.

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.
Hitelek valós érték különbözete*	1.588	4.231	3.894
Garanciális visszatartás	-	100	157
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	-	-	979
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1.588	4.331	5.030

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

** Az Erste Bank 1. és 2. sz. hiteléhez kapcsolódó IRS ügyletek időszak végi valós értéke. Az értékelést az Erste Bank készítette.

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

15. Árbevétel

	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2018. dec. 31. dec. 31.	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2018. dec. 31. dec. 31.
Ingtalan bérbeadás árbevétele*	2.869	3.294	10.624	12.411
Egyéb árbevétel**	-	8	-	408
Árbevétel	2.869	3.302	10.624	12.819

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

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

16. Működési költség

	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap módosított	2018. dec. 31. dec. 31.	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap módosított	2018. dec. 31. dec. 31.
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	11	16	56	69
Személyi jellegű költség	307	378	757	888
Egyéb működési költség	159	111	532	537
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	52	25	179	190
Működési költség	529	530	1.524	1.684

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2018. dec. 31. dec. 31.	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2018. dec. 31. dec. 31.
Iroda és telekommunikáció	4	4	14	14
Jog és adminisztráció	104	57	347	330
Marketing	-	-	16	-
Egyéb	51	50	155	193
Egyéb működési költség	159	111	532	537

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

17. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	72	600	1.564	3.217
Továbbszámlázott beruházási költségek	(52)	(468)	(1.435)	(2.907)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.254	1.399	4.092	4.635
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.139)	(1.239)	(3.733)	(4.241)
Egyebek	(43)	(121)	(51)	(152)
Egyéb bevétel	92	171	437	552

18. Kamat- és egyéb finanszírozási költség

	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Hitelkamatok	(214)	(311)	(799)	(967)
Hitel törési költség	-	-	-	(258)
Egyéb kamatköltség	(1)	(1)	(3)	(5)
Kamat- és egyéb finanszírozási költség	(215)	(312)	(802)	(1.230)

19. Egyéb pénzügyi eredmény

	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Realizált árfolyamnyereség / (árfolyamvesztés)	10	-	12	(701)
Nem realizált (árfolyamvesztés) / árfolyamnyereség	(17)	(180)	(83)	527
Határidős ügylet árfolyamnyeresége*	205	-	205	-
Nyitott határidős ügylet valós érték változása**	(234)	-	(234)	-
Fedezeti ügylet hatékonytalan része***	-	(13)	-	(13)
Egyéb pénzügyi eredmény	(36)	(193)	(100)	(187)

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

*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.

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

20. Nyereségadó

	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(4)	(8)	(217)	(45)
Halasztott nyereségadó	-	-	582	-
Nyereségadó	(4)	(8)	365	(45)

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

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2017. dec. 31. napján végződő 3 hónap módosított	2018. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2017. dec. 31. napján végződő 12 hónap módosított	2018. dec. 31. napján végződő 12 hónap módosított
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	676	3.555	26.771	15.083
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,07	0,35	2,66	1,50
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,07	0,35	2,66	1,50

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2018. 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.	2018. december 31.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	-	625.389	625.389
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	10.982	23.489	23.489
Saját részvények bekerülési értéke összesen	962	974	974

23. Nettó eszközérték

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2018. dec. 31.	Valós érték 2018. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 8	241.707	264.958	23.521
Immateriális javak		5	5	-
Adókövetelés, nettó	5, 13	81	81	-
Nem pénzügyi instrumentumok		241.793	265.044	23.521
Pénzeszközök	3	5.874	5.874	-
Vevők	4	1.450	1.450	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.504	2.504	-
Szállítók	10	(1.250)	(1.250)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(5.124)	(5.124)	-
Hitelek	12	(72.672)	(72.672)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(5.030)	(5.030)	-
Pénzügyi instrumentumok		(74.248)	(74.248)	-
Nettó eszközérték		167.545	190.796	23.521

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

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

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2017. dec. 31. módosított	Valós érték 2017. dec. 31. módosított	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 8	218.136	243.322	25.186
Immateriális javak		2	2	-
Adókövetelés, nettó	5, 13	528	528	-
Nem pénzügyi instrumentumok		218.666	243.852	25.186
Pénzeszközök	3	4.239	4.239	-
Vevők	4	856	856	-
Egyéb forgóeszközök	6	9.589	9.589	-
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök		695	695	-
Szállítók	10	(5.305)	(5.305)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.490)	(3.490)	-
Hitelek	12	(64.472)	(64.305)	167
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(4.331)	(4.331)	-
Pénzügyi instrumentumok		(62.219)	(62.052)	167
Nettó eszközérték módosított		156.447	181.800	25.353

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2018. 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:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2016. dec. 31. módosított	Valós érték 2016. dec. 31. módosított	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 8	177.427	200.540	23.113
Részesedések	9	100	100	-
Adókötelezettség, nettó	5, 13	(590)	(590)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		176.937	200.050	23.113
Pénzeszközök	3	2.621	2.621	-
Vevők	4	1.083	1.083	-
Egyéb forgóeszközök	6	5.681	5.681	-
Szállítók	10	(4.190)	(4.190)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(1.661)	(1.661)	-
Hitelek	12	(47.829)	(47.540)	289
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(1.588)	(1.588)	-
Pénzügyi instrumentumok		(45.883)	(45.594)	289
Nettó eszközérték módosított		131.054	154.456	23.402

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

24. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Oktatási funkció megvalósítása

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

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

25. Peres eljárás

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület jelenleg szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Földgázszolgáltató Zrt.) kötelezettsége. Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal által részünkre 2018. október 3-án megküldött határozatban az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidő meghosszabbításáról tájékoztattak minket. A határozat ellen közigazgatási pert indítottunk.

26. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

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

27. Nyilatkozat

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