

# GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2018. első félév

2018. augusztus 7.



GRAPHISOFTPARK





## Tisztelt Részvényeseink,

A Graphisoft Park SE szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) státusza 2018 január 1-jei hatállyal bejegyzésre került. Ennek előírásai szerint 2018-tól - a korábbi jelentéseinkben alkalmazott gyakorlattól eltérően - 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.

### Ingatlanállomány és valós nettó eszközérték

2018 második negyedévében a déli területen folyó fejlesztésekben jelentős előrehaladás történt: A 4 blokkból álló South Park irodaépület megkapta a használatbavételi engedélyt, melyből az A és B blokkot az SAP július 10-ig birtokba vette. A részben már bérleti szerződésekkel lekötött C és D blokkok átadása a harmadik negyedév végére várható. Ez a korábbi terveinkhez képest mintegy egy hónapos – a közismert építőipari kapacitáshiány mellett elenyészőnek tekinthető - késést jelent. Ennek következtében 2018-ra a korábban becsült 1,7 millió euró helyett 1,4 millió euró bérleti díjbevétele növekedéssel számolunk 2017-hez képest.

A Társaság tulajdonában álló teljes ingatlanállomány valós értékét az ESTON International Zrt., mint független értékbecslő 2018. második negyedév végén **258 millió euróra** értékelte a 2018. első negyedév végi **252 millió euróhoz**, illetve a 2017 év végi **243 millió euróhoz** képest (az összehasonlító időszakokra vonatkozó értékbecsléseket is az ESTON International Zrt. készítette).

	[ezer EUR]		
	2017. december 31.	2018. március 31.	2018. június 30.
Elkészült, átadott ingatlanok	186.660	188.680	209.170
Fejlesztés alatt álló ingatlanok	23.900	31.290	18.550
Fejlesztési telkek	32.450	32.450	29.880
<b>Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke</b>	<b>243.010</b>	<b>252.420</b>	<b>257.600</b>

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

Annak ellenére, hogy az ingatlanok valós értéke mintegy 5 millió euróval magasabb az előző negyedév végi értéknél, 2018. második negyedév végén a valós nettó eszközérték **182,4 millió euró**, mintegy 3 millió euróval alacsonyabb a megelőző negyedév végéhez képest. A csökkenés oka a South Park irodaépületeinek a korábban tervezettnél magasabb befejezési költsége, továbbá a 2018. májusban kifizetett összesen 3 millió euró osztalék.



	2017. december 31.	2018. március 31.	2018. június 30.
Valós nettó eszközérték (ezer EUR)	181.800	185.456	182.435
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	18,0	18,4	18,1

## Finanszírozás

A Westdeutsche Immobilien Bank AG-vel, - mely pénzügyintézetet időközben felvásárolta az Aareal Bank AG - 2007-ben létrejött és 2019 májusában lejáró hitelszerződés 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 kiegészült egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, melynek eredményeként a kamatláb a teljes futamidőre rögzített. 2018. június 28-án a hitelkiváltás megtörtént, és az Aareal Bank AG felé fennálló tartozások maradéktalanul kifizetésre kerültek. A refinanszírozás megtörténtével a Társaság teljes hitelállománya fix kamatozásúvá vált, amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti.

## Pro forma eredmények

Ahogy az korábban is jeleztük, a SZIT előírásainak megfelelő beszámoló (az ingatlanok valós értéken szerepelnek) mellett a korábban alkalmazott számviteli politika szerint (az ingatlanok értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek) is bemutatjuk eredményeinket („pro forma” eredmény). A befektetési célú ingatlanok valós értékének változása ugyanis a Társaságon kívül álló események hatására jelentősen befolyásolhatja a tárgyidőszaki eredményt.

„Pro forma” pénzügyi eredményeink a várakozásainknak megfelelően alakultak 2018. első félévében. Az egy évvel korábbit több mint 500 ezer euróval meghaladva 5,7 millió euró bérleti díjbevételel értünk el, emellett az egyéb árbevétel között elszámolt egyszeri mérnöki szolgáltatás bevétele is növelte az eredményt. Az EBITDA a működési költségek növekedése mellett mintegy 700 ezer euróval nőtt. Az új épületek átadásával nőtt a tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenés, illetve a refinanszírozáshoz kapcsolódóan felmerült előtörlesztési költség szintén csökkentette a tárgyidőszaki pénzügyi eredményt. A 2017 első félévi eredményt közel 500 ezer euróval meghaladó, **2,3 millió euró nettó nyereséget** értünk el tárgyidőszakban, amelyhez a SZIT státusszal járó társasági és iparüzési adó mentesség is hozzájárult.

## Előrejelzés

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



Az alábbiakban a fenti változások szerint számított 2018-ra és 2019-re várható eredményeinket mutatjuk be. A 2018. évre vonatkozó előrejelzésünket az alábbiak szerint módosítjuk:

- A korábban tervezettnél később megvalósuló épületátadás hatása a bérleti díjbevételekre: (300) ezer euró
- Egyszeri mérnöki szolgáltatás árbevétel növekménye: 100 ezer euró
- Működési költségek növekedése: (200) ezer euró
- Értékcsökkenési leírási kulcs változtatása: 300 ezer euró

A fent bemutatott módosítások eredményeképpen a 2018. évi várható nettó eredmény 4 millió euró, amely 100 ezer euróval marad el a 2018. május 8-án közzétett negyedéves jelentésünkben előrejelzett várható eredménytől. A 2019. évi előrejelzésünk azonban növekedett a korábbi előrejelzésünkhöz képest, elsősorban az értékcsökkenési kulcs változtatásának hatására.

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

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:

	„Pro forma” eredmények (1)		Beszámoló szerinti eredmények	
	2017. június 30. napján végződő 6 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap
	módosított	módosított	módosított	módosított
<b>Ingtalan bérbeadás árbevétele</b>	<b>5.124</b>	<b>5.682</b>	<b>5.124</b>	<b>5.682</b>
Egyéb árbevétel	-	400	-	400
Működési költség (2)	(600)	(730)	(600)	(730)
Egyéb bevétel (nettó)	201	86	201	86
<b>EBITDA</b>	<b>4.725</b>	<b>5.438</b>	<b>4.725</b>	<b>5.438</b>
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete (3)	-	-	12.948	2.762
Értékcsökkenés és amortizáció	(2.168)	(2.562)	(83)	(92)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>2.557</b>	<b>2.876</b>	<b>17.590</b>	<b>8.108</b>
Nettó kamatköltség	(376)	(363)	(376)	(363)
Egyéb finanszírozási költség (4)	-	(258)	-	(258)
Egyéb pénzügyi eredmény	(20)	94	(20)	94
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2.161</b>	<b>2.349</b>	<b>17.194</b>	<b>7.581</b>
Nyereségadó	(332)	(41)	(332)	(41)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1.829</b>	<b>2.308</b>	<b>16.862</b>	<b>7.540</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (5)</b>	<b>0,18</b>	<b>0,23</b>	<b>1,67</b>	<b>0,75</b>

(1) A SZIT státusz megszerzésével a Társaság megváltoztatta a számviteli politikáját. Ezek alapján 2018. január 1-től a befektetési célú ingatlanok esetében a valós érték modellt alkalmazza a korábbi bekerülési érték modell helyett. A gazdasági kulcsadatokat a beszámoló szerinti eredmény mellett a korábban alkalmazott számviteli politika szerint is bemutatjuk („pro forma” eredmény), mivel a befektetési célú ingatlanok valós értékének változása a Társaságon kívül álló események hatására is jelentősen befolyásolhatja a tárgyidőszaki eredményt.

(2) A működési költségek az összehasonlító időszakban is korrigálásra kerültek az ingatlanfejlesztésekkel kapcsolatos közvetlen költségekkel, melyek az egyes fejlesztéseken kerültek aktiválásra.

(3) Az összehasonlító időszak kimagasló valós érték növekedését a folyamatban lévő fejlesztések előrehaladása és az SAP új épületszárny átadása mellett elsősorban a piaci hozamelvárások adott időszakban különösen gyors csökkenése okozta. A tárgyidőszakban egyelőre nem számolt még további jelentősebb hozamelvárás csökkenéssel a független értékbecslő, ezért az idei további valós érték növekedés a déli területen zajló fejlesztés jelentős előrehaladásának és az A blokk átadásának 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).



IFRS, konszolidált, ezer EUR

**Eszközérték:**

	2016. december 31. módosított	2017. december 31. módosított	2018. június 30.
<b>Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke (1)</b>	<b>180.631</b>	<b>220.711</b>	<b>237.590</b>
Beépítetlen telkek valós érték különbözete	18.586	20.683	18.113
Saját használatú ingatlanok valós értéke	1.076	1.616	1.897
<b>Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke (2)</b>	<b>200.293</b>	<b>243.010</b>	<b>257.600</b>
<b>Könyv szerinti nettó eszközérték</b>	<b>135.527</b>	<b>160.920</b>	<b>163.998</b>
<b>Becsült valós nettó eszközérték (2)</b>	<b>154.456</b>	<b>181.800</b>	<b>182.435</b>
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083	10.083
<b>Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (3)</b>	<b>15,3</b>	<b>18,0</b>	<b>18,1</b>

(1) A Társaság által 2018. január 1-től alkalmazott számviteli politika alapján a mérlegben a befektetési célú, elkészült és átadott ingatlanokat, valamint a fejlesztés alatt álló ingatlanokat valós értéken értékeljük, míg a beépítetlen telkeket és a saját használatú ingatlanokat bekerülési értéken mutatjuk be. A beépítetlen telkek a „Befektetési célú ingatlanok”, míg a saját használatú ingatlanok a „(Saját használatú) ingatlanok, gépek, berendezések” között szerepelnek. Az összehasonlító adatok is módosításra kerültek ezen értékelési elvek alapján. Valamennyi bemutatott időszakra vonatkozó értékelést az ESTON International Zrt. készítette. Az értékelés során alkalmazott módszertant és a főbb feltételezéseket a Kiegészítő melléklet 2. (Számviteli politika) és a 8. (Befektetési célú ingatlanok) pontjai tartalmazzák.

(2) A független értékbecslő által a teljes ingatlanvagyonra kalkulált valós érték, mely tartalmazza a beépítetlen telkek valós érték különbözetét, és a saját használatú ingatlanok valós értékét is.

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

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





## Vezetőségi jelentés

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

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

### 2018. első félévi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2018: 5.682 ezer euró; 2017: 5.124 ezer euró) 558 ezer euróval, 11%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a 2017 évben átadott új fejlesztésekből (SAP új épületszárny és Startup épület) származó bérleti díjaknak köszönhetően.
- Az **egyéb árbevétel** (2018: 400 ezer euró; 2017: 0 ezer euró) a tárgynegyedévben realizált egyszeri mérnöki szolgáltatás árbevételét tartalmazza.
- A **működési költség** (2018: 730 ezer euró; 2017: 600 ezer euró) 130 ezer euróval, azaz 22%-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 előző évi szinten maradtak.
- Az **egyéb bevétel** (2018: 86 ezer euró; 2017: 201 ezer euró) nettó egyenlege 57%-kal, 115 ezer euróval alacsonyabb az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2018: 2.562 ezer euró; 2017: 2.168 ezer euró) 394 ezer euróval, 18%-kal nőtt az előző évhez képest a 2017-2018 évben átadott új fejlesztések (SAP új épületszárny és Startup épület) és a központi területen végzett felújítások hatására.
- Az **EBITDA** (2018: 5.438 ezer euró; 2017: 4.725 ezer euró) 713 ezer euróval, 15%-kal nőtt, míg az **üzemi eredmény** (2018: 2.876 ezer euró; 2017: 2.557 ezer euró) 319 ezer euróval, 13%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2018: 363 ezer euró; 2017: 376 ezer euró) az előző évihez hasonló szinten alakult.
- 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: 94 ezer euró nyereség; 2017: 20 ezer euró veszteség) 114 ezer euróval nőtt az előző évhez képest a 2018 második negyedévében tapasztalható forintgyengülés hatására.
- A **nyereségadó** (2018: 41 ezer euró; 2017: 332 ezer euró) 291 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: 2.308 ezer euró; 2017: 1.829 ezer euró) 479 ezer euróval, azaz 26%-kal nőtt 2018-ban a 2017-hez képest a fenti tényezők együttes hatására.



## 2018. első félévi, beszámoló szerinti eredmények

A 2018. január 1-től megváltozott számviteli politika szerint a befektetési célú ingatlanokat és a fejlesztés alatt álló ingatlanokat valós értéken értékeli a Társaság. Ennek megfelelően az értékcsökkenési leírás elszámolása helyett a befektetési célú ingatlanok tárgyidőszaki valós érték változását mutatja be az eredménykimutatásban.

A beszámoló szerinti eredmény 2018. első félévében 5.232 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 2.470 ezer euróval, míg a valós érték változásuk 2.762 ezer euróval növelte az eredményt. A valós érték növekedést a déli területen zajló fejlesztések jelentős előre haladása és az A blokk átadása eredményezte.

2017 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 15.033 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 2.085 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 12.948 ezer euróval szintén növelte az eredményt. Az összehasonlító időszakban a kimagasló valós érték növekedést a folyamatban lévő beruházások előrehaladása és az SAP új épületszárny átadása mellett elsősorban a piaci hozamelvárások akkori viszonylag gyors csökkenése okozta, további jelentősebb hozamcsökkenéssel a tárgyidőszakban még nem számolt a független értékbecslő.

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

## Hasznosítás, kihasználtság

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

Időszak:	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q2
Kihasználtság (%):	100%	99%	99%	99%	99%	97%
Terület (m <sup>2</sup> ):	59.500	59.500	62.000	62.000	62.000	65.500

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 „Folyamatban lévő fejlesztések” címszó alatt) a mindaddig gyakorlatilag 100%-os kihasználtság 1%-kal csökkent. 2018. második negyedévében az SAP South Park épületegyüttesbe való beköltözése kapcsán az SAP által ideiglenesen igénybevett irodák üresedése csökkentette 2 százalékponttal a kihasználtságot.

A központi területen végzett fejlesztések első fázisában elkészült SAP új épületszárny 2017. februári átadásával a bérbe adható iroda, labor, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatási terület 5.500 m<sup>2</sup>-rel 59.500 m<sup>2</sup>-re nőtt. Az új szárny teljes területét az SAP vette bérbe 2017. márciustól. 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 62.000 m<sup>2</sup>-re nőtt. A déli területen folyamatban lévő új, 13.000 m<sup>2</sup> irodaterület fejlesztés 2018. évben több lépcsőben kerül átadásra. A négy blokkból álló épületegyüttes 3.500 m<sup>2</sup> alapterületű A blokkját 2018. júniusában vette át az SAP. A B blokk (4.400 m<sup>2</sup>) átadására 2018 júliusában került sor, míg a C és D blokkokban a már megkötött bérleti szerződések alapján 2018. III. negyedév végéig további átadások várhatóak.

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 lejártá után a budapesti piacon prémiumnak számító bérleti díjak mellett is. A Park bérlőinek az első bérleti jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje **11,6 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **5,5 év**.





### Folyamatban lévő fejlesztések

A 2016-ban felmerült újabb bérlői területnövekedési igényeket és a Graphisoft Park gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve a déli terület fejlesztésre előkészített részén megkezdtuk egy újabb, mintegy 13.000 m<sup>2</sup> alapterületű iroda épületsor, és hozzávetőleg 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására 2018. II. negyedévében megszerzett használatbavételi engedélyt követően az év folyamán kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes összesen 7.900 m<sup>2</sup> alapterületű A és B blokkját az SAP veszi bérbe, melyből tárgynegyedév végén az A blokk átadása megtörtént.

Ezen fejlesztési ütem tervezett összköltségéből 2018. első félév végéig 26,4 millió euró merült fel, ezen felül a beköltöző bérlők hozzávetőleg további 3 millió euróval járulnak hozzá az egyedi igények megvalósításához. 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. júliustól a Graphisoft Parkban összesen 75.000 m<sup>2</sup> iroda, labor, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatási 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 1,6 millió euró költség merült fel. Ehhez a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére hozzávetőleg további 6 millió euró értékű beruházást végeznek el az épületeken 2017-2018-ban.

### További fejlesztési lehetőségek

Fenti fejlesztések 2018 II. félévére tervezett befejezését követően a déli fejlesztési terület fennmaradó részén további mintegy 18.000 m<sup>2</sup> bérbeadható irodaterület fejlesztésére van még lehetőség, míg az északi fejlesztési terület és a műemléki terület további mintegy 39.500 m<sup>2</sup> irodai, illetve oktatási célú fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ez utóbbi területen a Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Földgázszolgáltató Zrt.) által elvégzendő rehabilitációs munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „A terület főbb kockázati tényezői” pontban).



### Finanszírozás

A Westdeutsche ImmobilienBank AG-vel (melyet időközben felvásárolt az Aareal Bank AG) 2007-ben létrejött és 2019 májusában lejáró 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 folyamatban lévő új fejlesztés (részletesen lásd a „Folyamatban lévő fejlesztések” fejezetben) finanszírozására 2016. novemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel. A hitelszerződés alapján az UniCredit Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja harmadik szakaszának II. pillére keretében 24 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára, ugyancsak a teljes futamidőre rögzített kamatlábbal.

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

### Elismerések

A Graphisoft Park 2018-ban két 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. és 2019. évi előrejelzés

A 2018. évi várható pro forma nettó eredmény a korábbi előrejelzéstől 100 ezer euróval elmaradva 4 millió euró, míg a korábbi előrejelzésünkhöz képest a 2019. évi előrejelzésünk növekedett, elsősorban az értékcsökkenési kulcs változtatásának hatására.

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

- A **bérleti díjbevételek** 1,4 millió euróval, azaz 13%-kal növekednek 2018-ban 2017-hez képest, részben a 2018 közepétől kezdődően átadásra kerülő déli fejlesztés második félévben jelentkező bevételeinek hatására, részben pedig azért, mert a 2017-ben átadott fejlesztésekből (új SAP szárny, Startup ház) származó bevételek már egész évben jelentkeznek. 2019-ben a bevétel további 1,6 millió euróval, azaz 13%-kal növekszik várhatóan a 2018. évi bevételekhez képest, mivel a 2018-ban befejezésre kerülő déli fejlesztés 2019-ben várhatóan már egész évben befolyó bevételt generál.
- Az **egyéb árbevételek** soron 2018-ban egy jelentősebb mérnöki szolgáltatás ellenértékét (400 ezer euró) realizáltuk, ami megnövelte árbevételünket 2017-hez képest. Ennek ismétlődésével a következő években nem számolunk.
- A **működési költség** a fejlesztésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek aktiválása következtében mind 2018-ban, mind 2019-ben 150 ezer euróval csökken 2017-hez képest.
- Fentiek együttes hatásaként 2018-ban az **EBITDA** várhatóan 1,8 millió euróval, mintegy 19%-kal növekszik 2017-hez képest, majd 2019-ben további 1,3 millió euróval, azaz 12%-kal növekedhet 12,6 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 6,1 millió euró (2017-hez képest 33% növekedés), 2019-ben pedig 7,0 millió euró (2018-hoz képest további 15% növekedés) értékcsökkenéssel kell számolnunk.
- Az új fejlesztések finanszírozására, illetve a 2019-ben lejáró hitelünk kiváltása céljából felvett új hitelek hatására a **nettó kamatköltség** 2018-ban 1,2 millió euró lesz (mintegy 33% növekedés 2017-hez képest egyszeri költségekkel együtt), ami 2019-ben az időközbeni törlesztések eredményeként megközelítőleg 100 ezer euróval csökken és várhatóan 1,1 millió euró körül alakul.
- Mindezek eredményeként a **nettó eredmény** 2018-ban 4 millió euró körül várható (hozzávetőleg 5,5% növekedés 2017-hez képest), mely 2019-ben további 13%-kal növekedve 4,5 millió eurót érhet el.



*A területek főbb kockázati tényezői*

- A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület jelenleg szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Földgázszolgáltató Zrt.) kötelezettsége. Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal által részünkre 2018 február 22.-én megküldött határozatban előírt befejezési határidők alapján a rehabilitáció előrehaladtával a terület építési munkák céljára történő átadása 2022-ig megvalósulhat.
- 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.

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

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

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2018 végéig 315 EUR/HUF, 2019. végéig 320 EUR/HUF árfolyammal, 1,5% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

**Jövőre vonatkozó megállapítások** - Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezettekén 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 féléves 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. augusztus 7.

Bojár Gábor  
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János  
vezérigazgató



# GRAPHISOFT PARK SE

## FÉLÉVES JELENTÉS

**a 2018. június 30-án végződő félévre**

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2018. augusztus 7.

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

Kocsány János  
vezérigazgató

**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 féléves jelentéshez</b>	<b>8-29</b>



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

2018. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2016. december 31. módosított	2017. december 31. módosított	2018. június 30.
Pénzeszközök	3	2.621	4.239	6.878
Vevők	4	1.083	856	829
Adókövetelés	5	271	802	315
Egyéb forgóeszközök	6	5.681	9.589	5.925
<b>Forgóeszközök</b>		<b>9.656</b>	<b>15.486</b>	<b>13.947</b>
Befektetési célú ingatlanok	8	180.631	220.711	237.590
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.269	1.898	1.931
Immateriális javak		-	2	2
Részesedések	9	100	-	-
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	12	-	695	-
Halasztott adókövetelés	13	11	-	-
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>182.011</b>	<b>223.306</b>	<b>239.523</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>191.667</b>	<b>238.792</b>	<b>253.470</b>
Rövid lejáratú hitelek	12	3.516	4.520	2.786
Szállítók	10	4.190	5.305	4.405
Adókötelezettség	5	279	274	361
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	1.661	3.490	5.152
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>9.646</b>	<b>13.589</b>	<b>12.704</b>
Hosszú lejáratú hitelek	12	44.313	59.952	70.858
Halasztott adókötelezettség	13	593	-	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	1.588	4.331	5.910
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>46.494</b>	<b>64.283</b>	<b>76.768</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN</b>		<b>56.140</b>	<b>77.872</b>	<b>89.472</b>
Jegyzett tőke	1.3	250	250	250
Eredménytartalék		139.123	163.382	167.929
Saját részvények	22	(962)	(974)	(974)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	-	665	(761)
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete		49	531	531
Halmozott átváltási különbözet		(2.933)	(2.934)	(2.977)
<b>Saját tőke</b>		<b>135.527</b>	<b>160.920</b>	<b>163.998</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>		<b>191.667</b>	<b>238.792</b>	<b>253.470</b>

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

2018. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2017. június 30. napján végződő 3 hónap módosított	2018. június 30. napján végződő 3 hónap módosított	2017. június 30. napján végződő 6 hónap módosított	2018. június 30. napján végződő 6 hónap módosított
Ingtalan bérbeadás árbevétele		2.653	2.819	5.124	5.682
Egyéb árbevétel		-	400	-	400
<b>Árbevétel</b>	<b>15</b>	<b>2.653</b>	<b>3.219</b>	<b>5.124</b>	<b>6.082</b>
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	16	(15)	(8)	(27)	(23)
Személyi jellegű költség	16	(286)	(253)	(359)	(407)
Egyéb működési költség	16	(130)	(162)	(214)	(300)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(43)	(44)	(83)	(92)
<b>Működési költség</b>		<b>(474)</b>	<b>(467)</b>	<b>(683)</b>	<b>(822)</b>
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	8	1.974	1.599	12.948	2.762
Egyéb bevétel	17	75	59	201	86
<b>ÜZEMI EREDMÉNY</b>		<b>4.228</b>	<b>4.410</b>	<b>17.590</b>	<b>8.108</b>
Kamatköltség	18	(218)	(200)	(376)	(363)
Egyéb finanszírozási költség	18	-	(258)	-	(258)
Árfolyamkülönbözet	19	(26)	74	(20)	94
<b>Pénzügyi eredmény</b>		<b>(244)</b>	<b>(384)</b>	<b>(396)</b>	<b>(527)</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>		<b>3.984</b>	<b>4.026</b>	<b>17.194</b>	<b>7.581</b>
Nyeréségadó	20	(153)	(45)	(332)	(41)
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>		<b>3.831</b>	<b>3.981</b>	<b>16.862</b>	<b>7.540</b>
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		3.831	3.981	16.862	7.540
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,37	0,39	1,67	0,75
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,37	0,39	1,67	0,75

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

2018. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2017. június 30. napján végződő 3 hónap módosított	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap módosított	2018. június 30. napján végződő 6 hónap
<b>Adózott eredmény</b>		<b>3.831</b>	<b>3.981</b>	<b>16.862</b>	<b>7.540</b>
Értékelési különbözet*		-	(1.268)	-	(1.426)
Átváltási különbözet**		-	(43)	-	(43)
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		-	<b>(1.311)</b>	-	<b>(1.469)</b>
<b>ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>		<b>3.831</b>	<b>2.670</b>	<b>16.862</b>	<b>6.071</b>
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		3.831	2.670	16.862	6.071

\* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

\*\* Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL**  
 2018. JÚNIUS 30.  
 (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
<b>2016. december 31. módosított</b>	<b>250</b>	<b>139.123</b>	<b>(962)</b>	-	<b>49</b>	<b>(2.933)</b>	<b>135.527</b>
Adózott eredmény	-	16.862	-	-	-	-	<b>16.862</b>
Osztalék	-	(2.512)	-	-	-	-	<b>(2.512)</b>
<b>2017. június 30. módosított</b>	<b>250</b>	<b>153.473</b>	<b>(962)</b>	-	<b>49</b>	<b>(2.933)</b>	<b>149.877</b>
<b>2017. december 31. módosított</b>	<b>250</b>	<b>163.382</b>	<b>(974)</b>	<b>665</b>	<b>531</b>	<b>(2.934)</b>	<b>160.920</b>
Adózott eredmény	-	8.254	-	(714)	-	-	7.540
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(43)	(43)
Értékelési tartalék	-	(714)	-	(712)	-	-	(1.426)
Osztalék	-	(2.993)	-	-	-	-	(2.993)
<b>2018. június 30.</b>	<b>250</b>	<b>167.929</b>	<b>(974)</b>	<b>(761)</b>	<b>531</b>	<b>(2.977)</b>	<b>163.998</b>

\* 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. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	<b>2017.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>	<b>2018.</b>
	<b>június 30.</b>	<b>június 30.</b>	<b>június 30.</b>	<b>június 30.</b>
	<b>napján végződő 3 hónap</b>	<b>napján végződő 3 hónap</b>	<b>napján végződő 6 hónap</b>	<b>napján végződő 6 hónap</b>
	<b>módosított</b>	<b>módosított</b>	<b>módosított</b>	<b>módosított</b>
<b>ÜZLETI TEVÉKENYSÉG</b>				
Adózás előtti eredmény	3.984	4.026	17.194	7.581
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(1.974)	(1.599)	(12.948)	(2.762)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	43	44	83	92
Tárgyi eszközök értékesítésének vesztesége	-	-	-	2
Kamatköltség	218	200	376	363
Hiteltörési költség	-	258	-	258
Nem realizált árfolyamveszteség / (árfolyamnyereség)	16	(883)	17	(912)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	328	3.292	(1.769)	4.210
Kötelezettségek (csökkenése) / növekedése	(755)	130	(20)	788
Fizetett nyereségadó	(9)	(15)	(137)	(28)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>1.851</b>	<b>5.453</b>	<b>2.796</b>	<b>9.592</b>
<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG</b>				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(5.188)	(8.090)	(8.155)	(15.519)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(534)	(136)	(1.258)	(159)
Tárgyi eszközök értékesítése	-	-	-	19
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(5.722)</b>	<b>(8.226)</b>	<b>(9.373)</b>	<b>(15.659)</b>
<b>PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG</b>				
Hitelfelvétel	6.867	38.576	11.803	46.089
Hiteltörlesztés	(877)	(32.662)	(1.751)	(33.669)
Fizetett kamat	(169)	(218)	(393)	(385)
Hitel törési díja	-	(258)	-	(258)
Fizetett osztalék	(2.512)	(2.993)	(2.512)	(2.993)
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>3.309</b>	<b>2.445</b>	<b>7.147</b>	<b>8.784</b>
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése	(562)	(328)	570	2.717
Pénzeszközök az időszak elején	3.754	7.283	2.621	4.239
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége) / árfolyamnyeresége	-	(77)	1	(78)
<b>Pénzeszközök az időszak végén</b>	<b>3.192</b>	<b>6.878</b>	<b>3.192</b>	<b>6.878</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

## **1. Általános információ**

### **1.1. Üzleti tevékenység**

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

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

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 21 fő volt 2018. június 30-án.

### **1.2. Ingatlanok**

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 20 évben összesen 62.000 m<sup>2</sup> iroda, labor, oktatási és kapcsolódó szolgáltatási területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. Jelenleg a déli területen 4 blokkból álló, 13.000 m<sup>2</sup> irodaterület fejlesztése van folyamatban, melyből tárgyidőszak végéig az első blokk került átadásra. A terület további részein mintegy 57.500 m<sup>2</sup> bérbeadható irodaterület fejleszhető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

<b>Terület</b>	<b>Ingatlan</b>
Központi terület	Modern irodapark 8,5 hektár területen, amely magába foglal összesen 52.000 m <sup>2</sup> iroda-, labor- és egyéb kapcsolódó szolgáltatási területtel rendelkező épületet.
Műemléki terület	2,4 hektár terület 14.500 m <sup>2</sup> bérbe adható nettó alapterületű műemléki épülettel, melyből 7.000 m <sup>2</sup> felújítása és bérbeadása megtörtént, tehát itt további 7.500 m <sup>2</sup> fejleszhető.
Déli és északi fejlesztési területek	Összesen 6,8 hektár fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m <sup>2</sup> alapterületű diákszálló felépült, és további 13.000 m <sup>2</sup> irodaterület 2018-ban több lépcsőben átadásra kerül, valamint további 50.000 m <sup>2</sup> bérbeadható irodaterület, hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel fejleszhető.



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**1.3. Részvényinformációk**

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő, tőzsdére bevezetett, forgalomképes „A” sorozatú törzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll.

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

Részvényes	2017. december 31.			2018. június 30.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
<b>TÖRZSRÉSZVÉNYEK:</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>	<b>88,97</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>	<b>88,97</b>
<b>Igazgatótanács és vezetők</b>	<b>3.829.082</b>	<b>36,02</b>	<b>33,79</b>	<b>3.829.082</b>	<b>36,02</b>	<b>33,79</b>
Bojár Gábor - IT elnök	3.185.125	29,96	28,10	3.185.125	29,96	28,10
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Szigeti András - IT tag	126.000	1,19	1,11	126.000	1,19	1,11
Hornung Péter – IT tag	414.000	3,89	3,65	414.000	3,89	3,65
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,80	90.457	0,85	0,80
<b>5% feletti részvényesek</b>	<b>2.496.144</b>	<b>23,48</b>	<b>22,02</b>	<b>2.515.079</b>	<b>23,66</b>	<b>22,19</b>
HOLD Alapkezelő Zrt.	1.449.701	13,64	12,79	1.426.988	13,42	12,59
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.046.443	9,84	9,23	1.088.091	10,23	9,60
<b>Egyéb részvényesek</b>	<b>3.757.372</b>	<b>35,34</b>	<b>33,16</b>	<b>3.738.437</b>	<b>35,16</b>	<b>32,99</b>
<b>Saját részvények*</b>	<b>549.076</b>	<b>5,16</b>	<b>-</b>	<b>549.076</b>	<b>5,16</b>	<b>-</b>
<b>DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:</b>	<b>1.876.167</b>	<b>-</b>	<b>11,03</b>	<b>1.876.167</b>	<b>-</b>	<b>11,03</b>
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	-	11,03	1.250.778	-	11,03
Dolgozói saját részvények*	625.389	-	-	625.389	-	-
<b>RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:</b>	<b>12.507.841</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>12.507.841</b>	<b>100,00</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 nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a törzsrészvényhez képest egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(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	Megbízatus kezdete	Megbízatus 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 ingatlaná válik, a becsült bekerülési érték a

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(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 110.976 ezer euróval nőtt, míg az ingatlanok, gépek, berendezések értéke 1.022 ezer euróval nőtt. A saját tőkén belül az eredménytartalék értéke 111.949 ezer euróval nőtt, a tárgyi eszközök értékelési különbözete pedig 49 ezer euróval nőtt.
- 2017. június 30-án a befektetési célú ingatlanok értéke 126.194 ezer euróval nőtt, míg az ingatlanok, gépek, berendezések értéke 980 ezer euróval nőtt. 15.176 ezer euró nyereség a tárgyidőszaki eredményben került elszámolásra, míg a saját tőkén belül az eredménytartalék értéke 127.125 ezer euróval nőtt, a tárgyi eszközök értékelési különbözete pedig 49 ezer euróval nőtt.
- 2017. december 31-én a befektetési célú ingatlanok értéke 133.294 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 134.349 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 0,17 euróról 1,67 euróra nőtt a 2017. január 1-től 2017. június 30-ig tartó időszakban, míg 0,07 euróról 0,37 euróra nőtt 2017. április 1-től 2017. június 30-ig tartó időszakban.

**GRAPHISOFT PARK SE****KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**

A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE

(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. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap
EUR/HUF nyitó:	308,70	312,55	311,02	310,14
EUR/HUF záró:	308,87	328,60	308,87	328,60
EUR/HUF átlag:	309,82	317,13	309,46	314,08

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**3. Pénzeszközök**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. június 30.
Pénztár	1	2	1
Bankbetétek	2.620	4.237	6.877
<b>Pénzeszközök</b>	<b>2.621</b>	<b>4.239</b>	<b>6.878</b>

**4. Vevők**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. június 30.
Vevők	1.083	856	829
Vevők értékvesztése	-	-	-
<b>Vevők</b>	<b>1.083</b>	<b>856</b>	<b>829</b>

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

**5. Adókövetelés és adókötelezettség**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. június 30.
Adókövetelés	271	802	315
Adókötelezettség	(279)	(274)	(361)
<b>Nettó (adókötelezettség) / adókövetelés</b>	<b>(8)</b>	<b>528</b>	<b>(46)</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**6. Egyéb forgóeszközök**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. június 30.
Elhatárolt bevételek	126	189	36
Elhatárolt költségek	19	120	106
Banki biztosítéki számlák	1.406	1.724	2.538
Fedezetkezelői számlák	4.121	7.403	3.159
Egyéb követelések	9	153	86
<b>Egyéb forgóeszközök</b>	<b>5.681</b>	<b>9.589</b>	<b>5.925</b>

**7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések**

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



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**Bruttó érték:**

2017. december 31.	1.635	755	<b>2.390</b>
Növekedés	27	132	<b>159</b>
Értékesítés	-	(19)	<b>(19)</b>
Átváltási különbözet	-	(24)	<b>(24)</b>
<b>2018. június 30.</b>	<b>1.662</b>	<b>844</b>	<b>2.506</b>

**Értékcsökkenés:**

2017. december 31.	49	443	<b>492</b>
Növekedés	40	51	<b>91</b>
Értékesítés	-	(1)	<b>(1)</b>
Átváltási különbözet	-	(7)	<b>(7)</b>
<b>2018. június 30.</b>	<b>89</b>	<b>486</b>	<b>575</b>

**Nettó érték:**

<b>2018. június 30.</b>	<b>1.573</b>	<b>358</b>	<b>1.931</b>
-------------------------	--------------	------------	--------------

**8. Befektetési célú ingatlanok**

	Fejlesztési telkek	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befejezett befektetési célú ingatlanok	<b>Befektetési célú ingatlanok</b>
<b>Könyv szerinti érték:</b>				
<b>2016. december 31. módosított</b>	<b>11.764</b>	<b>24.810</b>	<b>144.057</b>	<b>180.631</b>
Növekedés	3	18.857	3.732	<b>22.592</b>
Átsorolás	-	(8.580)	8.580	-
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közé	-	-	(1.635)	<b>(1.635)</b>
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közül	-	-	1.452	<b>1.452</b>
Valós érték változás	-	(11.187)	28.858	<b>17.671</b>
<b>2017. december 31. módosított</b>	<b>11.767</b>	<b>23.900</b>	<b>185.044</b>	<b>220.711</b>
Növekedés	-	11.221	2.896	<b>14.117</b>
Átsorolás	-	(17.560)	17.560	-
Valós érték változás	-	989	1.773	<b>2.762</b>
<b>2018. június 30.</b>	<b>11.767</b>	<b>18.550</b>	<b>207.273</b>	<b>237.590</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A beruházások 2018. első félévi 14.117 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen 2017-ben elkezdett épület felújítások értéke (2.462 ezer euró),
- a déli fejlesztési területen folyamatban lévő új beruházás értéke (11.221 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (364 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 (tőkeköltség) 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. június 30.
<b>Bérbe adható terület</b>			
• iroda-, labor- és kapcsolódó szolgáltatási terület	44.000 m <sup>2</sup>	52.000 m <sup>2</sup>	55.500 m <sup>2</sup>
• oktatási terület	7.000 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>
• diákszálló	3.000 m <sup>2</sup> / 85 fő	3.000 m <sup>2</sup> / 85 fő	3.000 m <sup>2</sup> / 85 fő
<b>Fejlesztés alatt álló épületek</b>			
• irodaterület	20.000 m <sup>2</sup>	12.000 m <sup>2</sup>	9.500 m <sup>2</sup>
<b>Fejlesztési telkek</b>			
• fejleszthető irodaterület	57.500 m <sup>2</sup>	57.500 m <sup>2</sup>	57.500 m <sup>2</sup>
<b>Hosszú távú kihasználtság</b>	95%	95%	95%
<b>Növekedési ráta</b>	1%	1%	1%
<b>Átlagos diszkontráta</b>	6,55%	6,00%	5,89%

## 9. Részesedések

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. június 30.
AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.	100	-	-
<b>Részesedések</b>	<b>100</b>	<b>-</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 FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**10. Szállítók**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. június 30.
Szállítók - belföldi	4.190	5.305	4.405
<b>Szállítók</b>	<b>4.190</b>	<b>5.305</b>	<b>4.405</b>

**11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	48	34	52
Bérlői kauciók	612	604	605
Hitelek valós érték különbözete*	237	286	760
Vevőktől kapott előlegek	-	614	798
Pénzügyi kötelezettség**	-	234	-
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	764	1.718	2.937
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>1.661</b>	<b>3.490</b>	<b>5.152</b>

\* 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 FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**12. Hitelek**

**12.1. Hitel adatok**

	<b>2016. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. június 30.</b>
Rövid lejáratú	3.516	4.520	2.786
Hosszú lejáratú	44.313	59.952	70.858
<b>Hitelek</b>	<b>47.829</b>	<b>64.472</b>	<b>73.644</b>

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

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

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**

	<b>2016. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. június 30.</b>
Rövid lejáratú	-	688	673
Hosszú lejáratú	9.379	13.349	12.398
<b>Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.</b>	<b>9.379</b>	<b>14.037</b>	<b>13.071</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

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

A 2018. június 30-án fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,9 milliárd forint (11.805 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.904 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 13.071 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább). A Társaság bankszámláit a 2018. második negyedéves törlesztés egy részével 2018. június 29-én, másik részével 2018. július 2-án terhelte meg a Bank.

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

A cash flow fedezeti ügylet indulásakor, 2017. december 29-én az ügyletbe kapcsolódó határidős (forward) ügylet lezárásra került. A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 868 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt veszteség a saját tőkében (Cash-flow fedezeti ügylet tartaléka) kerül bemutatásra 714 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**

	<b>2016. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. június 30.</b>
Rövid lejáratú	-	257	1.806
Hosszú lejáratú	-	1.743	38.130
<b>Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.</b>	<b>-</b>	<b>2.000</b>	<b>39.936</b>

A Társaság Igazgatótanácsának döntése alapján a Westdeutsche ImmobilienBank AG-vel (az időközben bekövetkezett felvásárlását követően Aareal Bank AG-vel) 2007-ben létrejött és 2019 májusában lejáró hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására új, 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötött 2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, 2018 második félévétől induló és a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel. Így a kamatláb - ellentétben a most kiváltásra került, részben változó kamatozású hitellel - a teljes futamidőre rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 577 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel a saját tőkével (Cash flow fedezeti ügylet tartaléka) szemben. Az új hitel keretösszege 40 millió euró, mely elsősorban az Aareal Bank AG felé fennálló teljes tartozás kiegyenlítésére, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának, valamint az időközben megnövekedett építési költségek finanszírozására szolgál. Fordulónapig a teljes hitelkeret lehívásra került, és az Aareal Bank által nyújtott hitelek refinanszírozása is megtörtént. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(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>	<b>2018. június 30.</b>
Rövid lejáratú	-	-	307
Hosszú lejáratú	1.753	15.254	20.330
<b>Hitelek / UniCredit Bank Hungary Zrt.</b>	<b>1.753</b>	<b>15.254</b>	<b>20.637</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 bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A teljes hitelkeret lehívásra került 2018. június 30-ig, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 20.637 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**12.2. Elemzések**

**A hitelek valós értéke:**

	<b>2016. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. június 30.</b>
Aareal Bank AG*	36.398	33.014	-
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel**	9.379	14.037	13.071
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	-	2.000	39.936
UniCredit Bank Hungary Zrt.**	1.753	15.254	20.637
<b>Hitelek valós értéken</b>	<b>47.540</b>	<b>64.305</b>	<b>73.644</b>

\* 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. június 30-ra vonatkozóan:

	<b>Fennálló hiteltartozás</b>	<b>**Valós érték különbözet</b>	<b>*Valós érték</b>
Erste Bank Hungary Zrt.	14.709	1.638	13.071
UniCredit Bank Hungary Zrt.	24.000	3.363	20.637
<b>Hitelek (NHP)</b>	<b>38.709</b>	<b>5.001</b>	<b>33.708</b>

\* 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 FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**13. Halasztott adó**

	2016. december 31.	2017. december 31.	2018. június 30.
Fejlesztési tartalék	757	-	-
Értékcsökkenés	(20)	-	-
Elhatárolt veszteség	(155)	-	-
<b>Halasztott adókötelezettség</b>	<b>582</b>	-	-

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. június 30.
Hitelek valós érték különbözete*	1.588	4.231	4.241
Garanciális visszatartás	-	100	224
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	-	-	1.445
<b>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>1.588</b>	<b>4.331</b>	<b>5.910</b>

\* 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 FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**15. Árbevétel**

	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele*	2.653	2.819	5.124	5.682
Egyéb árbevétel**	-	400	-	400
<b>Árbevétel</b>	<b>2.653</b>	<b>3.219</b>	<b>5.124</b>	<b>6.082</b>

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

\*\* Az egyéb árbevétel a tárgynegyedévben realizált egyszeri mérnöki szolgáltatás árbevételét tartalmazza.

**16. Működési költség**

	2017. június 30. napján végződő 3 hónap módosított	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap módosított	2018. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	15	8	27	23
Személyi jellegű költség	286	253	359	407
Egyéb működési költség	130	162	214	300
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	43	44	83	92
<b>Működési költség</b>	<b>474</b>	<b>467</b>	<b>683</b>	<b>822</b>

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap
Iroda és telekommunikáció	4	4	7	8
Jog és adminisztráció	82	105	126	200
Marketing	8	-	16	-
Egyéb	36	53	65	92
<b>Egyéb működési költség</b>	<b>130</b>	<b>162</b>	<b>214</b>	<b>300</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**17. Egyéb bevétel (ráfordítás)**

	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	66	1.057	1.319	2.364
Továbbszámlázott beruházási költségek	(62)	(1.034)	(1.255)	(2.341)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	915	1.001	1.858	2.066
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(844)	(976)	(1.721)	(2.011)
Egyebek	-	11	-	8
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>75</b>	<b>59</b>	<b>201</b>	<b>86</b>

**18. Kamat- és egyéb finanszírozási költség**

	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap
Hitelkamatok	(216)	(199)	(373)	(361)
Hitel törési költség	-	(258)	-	(258)
Egyéb kamatköltség	(2)	(1)	(3)	(2)
<b>Kamat- és egyéb finanszírozási költség</b>	<b>(218)</b>	<b>(458)</b>	<b>(376)</b>	<b>(621)</b>

**19. Egyéb pénzügyi eredmény**

	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap
Realizált árfolyamvesztés	(10)	(651)	(4)	(740)
Nem realizált (árfolyamvesztés) / árfolyamnyereség	(16)	805	(16)	834
Nyitott határidős ügylet valós érték változása	-	(80)	-	-
<b>Egyéb pénzügyi eredmény</b>	<b>(26)</b>	<b>74</b>	<b>(20)</b>	<b>94</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**20. Nyereségadó**

	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap	2018. június 30. napján végződő 6 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(88)	(36)	(186)	(41)
Halasztott nyereségadó	(65)	(9)	(146)	-
<b>Nyereségadó ráfordítás</b>	<b>(153)</b>	<b>(45)</b>	<b>(332)</b>	<b>(41)</b>

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. június 30. napján végződő 3 hónap módosított	2018. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap módosított	2018. június 30. napján végződő 6 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	3.831	3.981	16.862	7.540
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
<b>Egy részvényre jutó eredmény (EUR)</b>	<b>0,37</b>	<b>0,39</b>	<b>1,67</b>	<b>0,75</b>
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
<b>Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)</b>	<b>0,37</b>	<b>0,39</b>	<b>1,67</b>	<b>0,75</b>

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 FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(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. június 30.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	-	625.389	625.389
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	10.982	23.489	23.489
Saját részvények bekerülési értéke összesen	962	974	974

## 23. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2018. június 30-án:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2018. jún. 30.	Valós érték 2018. jún. 30.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 8	239.521	257.958	18.437
Immateriális javak		2	2	-
Adókötelezettség, nettó	5, 13	(46)	(46)	-
<b>Nem pénzügyi instrumentumok</b>		<b>239.477</b>	<b>257.914</b>	<b>18.437</b>
Pénzeszközök	3	6.878	6.878	-
Vevők	4	829	829	-
Egyéb forgóeszközök	6	5.925	5.925	-
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök		-	-	-
Szállítók	10	(4.405)	(4.405)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(5.152)	(5.152)	-
Hitelek	12	(73.644)	(73.644)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(5.910)	(5.910)	-
<b>Pénzügyi instrumentumok</b>		<b>(75.479)</b>	<b>(75.479)</b>	<b>-</b>
<b>Nettó eszközérték</b>		<b>163.998</b>	<b>182.435</b>	<b>18.437</b>

\*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2018. június 30-án 257.600 ezer euró.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

	<b>Meg- jegyzés</b>	<b>Könyv sz. érték 2017. dec. 31. módosított</b>	<b>Valós érték 2017. dec. 31. módosított</b>	<b>Különbség</b>
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 8	222.609	243.322	20.713
Immateriális javak		2	2	-
Adókövetelés, nettó	5, 13	528	528	-
<b>Nem pénzügyi instrumentumok</b>		<b>223.139</b>	<b>243.852</b>	<b>20.713</b>
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)	-
<b>Pénzügyi instrumentumok</b>		<b>(62.219)</b>	<b>(62.052)</b>	<b>167</b>
<b>Nettó eszközérték módosított</b>		<b>160.920</b>	<b>181.800</b>	<b>20.880</b>

\*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 FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(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	181.900	200.540	18.640
Részesedések	9	100	100	-
Adókötelezettség, nettó	5, 13	(590)	(590)	-
<b>Nem pénzügyi instrumentumok</b>		<b>181.410</b>	<b>200.950</b>	<b>18.640</b>
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)	-
<b>Pénzügyi instrumentumok</b>		<b>(45.883)</b>	<b>(45.594)</b>	<b>289</b>
<b>Nettó eszközérték módosított</b>		<b>135.527</b>	<b>154.456</b>	<b>18.929</b>

\*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 FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2018. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**25. Fordulónap utáni események**

A Társaság 2018. július 9-i közzététele szerint Bojár Gábor alapító és IT elnök bizalmi vagyonkezelési szerződés alapján bizalmi vagyonkezelésbe adott 700.000 darab törzsrészcévet a B.N.B.A. Holding Zrt. (székhely: 1031 Budapest, Záhony utca 7., Cg.: 01-10-049658) részére. A tranzakcióval Bojár Gábor részvényeinek száma 2.485.125 darab törzsrészcévre, szavazati jogának aránya az összes részvényre vetítve 19,87%-ra (törzsrészcévekre vetítve 23,37 %-ra) csökkent, amellyel egyidejűleg a B.N.B.A. Holding Zrt. a 700.000 darab törzsrészcévenyel az összes részvényre vetítve 5,60%-os (a törzsrészcévekre vetítve 6,58 %-os) befolyást szerzett.

**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 törzsrészcévenként 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 féléves 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.