

GRAPHISOFT PARK SE
Féléves jelentés – 2014. első félév
2014. augusztus 6.



GRAPHISOFT PARK





Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	2013.	2014.	2013.	2014.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Bevétel	2.040	1.969	4.055	3.930
Működési költség	(366)	(332)	(562)	(516)
Egyéb bevétel (ráfordítás)*	(80)	40	(192)	69
EBITDA	1.594	1.677	3.301	3.483
Értékcsökkenés és amortizáció	(928)	(953)	(1.869)	(1.890)
Üzemi eredmény	666	724	1.432	1.593
Nettó kamatköltség	(309)	(305)	(640)	(630)
Árfolyamkülönbözet	(34)	(3)	(47)	54
Adózás előtti eredmény	323	416	745	1.017
Nyereségadó	(74)	14	(147)	(13)
Adózott eredmény	249	430	598	1.004

	2013. december 31.	2014. június 30.
Eszközök összesen	72.419	69.071
Ingatlanok - bekerülési költségen**	61.171	62.684
Bankhitelek	47.149	45.744
Nettó adósság	38.428	42.102

* A Társaság 2013. évi bázisidőszaki eredménye tartalmazza az AMRI Hungary Zrt-vel kötött bérleti szerződés megszűnésével (a továbbiakban: peres eljárás) kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat (rendkívüli eredmény). A következő oldalon a Társaság eredményét a peres eljárás eredménye nélkül is bemutatjuk (szokásos tevékenységből származó eredmény).

** A befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen szerepelnek a Társaság pénzügyi kimutatásaiban. Az ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést évente teszünk közzé. A legutóbbi értékelést a 2013. évi Éves jelentés tartalmazza (www.graphisoftpark.hu).



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Szokásos tevékenységből származó eredmény*:

	2013.	2014.	2013.	2014.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Bevétel	2.040	1.969	4.055	3.930
Működési költség	(366)	(332)	(562)	(516)
Egyéb bevétel (ráfordítás)*	37	40	63	69
EBITDA	1.711	1.677	3.556	3.483
Értékcsökkenés és amortizáció	(928)	(953)	(1.869)	(1.890)
Üzemi eredmény	783	724	1.687	1.593
Nettó kamatköltség	(309)	(305)	(640)	(630)
Árfolyamkülönbözet	(34)	(3)	(47)	54
Adózás előtti eredmény	440	416	1.000	1.017
Nyereségadó	(85)	14	(172)	(13)
Adózott eredmény	355	430	828	1.004
EBITDA ráta (%)	83,9	85,2	87,7	88,6
Üzemi eredmény ráta (%)	38,4	36,8	41,6	40,5

Rendkívüli eredmény (peres eljárás):

	2013.	2014.	2013.	2014.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Egyéb bevétel (ráfordítás)	(117)	-	(255)	-
Nyereségadó	11	-	25	-
Adózott eredmény	(106)	-	(230)	-

* Időszaki összehasonlító elemzéseinket a rendkívüli tételeket nem tartalmazó „Szokásos tevékenységből származó eredmény” figyelembe vételével készítjük el.



Tisztelt Részvényeseink,

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

- 2014. első félévi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2014. évi előrejelzés.

2014. első félévi eredmények

A 2014. évi eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2013-es bázishoz („Szokásos tevékenységből származó eredmény”, részletesen lásd a „Gazdasági kulcsadatok” pontban az előző oldalon) viszonyítva:

- Az **árbevétel** (3.930 ezer euró; Q1: 1.961 ezer euró, Q2: 1.969 ezer euró) 3%-kal csökkent az előző évhez képest. A Ustream Hungary Kft. által bérelt területből származó bérleti díj kiesése (lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben alább) az árbevételt 200 ezer euróval, azaz 5%-kal csökkentette, a bérleti díjak indexálása ellenben 2%-kal növelte.
- A **működési költség** (516 ezer euró; Q1: 184 ezer euró, Q2: 332 ezer euró) 8%-kal csökkent az előző évhez képest, köszönhetően annak, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos költségek kedvezőbben alakultak a bázishoz képest.
- Az **egyéb bevétel** (69 ezer euró; Q1: 29 ezer euró, Q2: 40 ezer euró) nettó egyenlege megfelel az előző évinek.
- Az **értékcsökkenési leírás** (1.890 ezer euró; Q1: 937 ezer euró, Q2: 953 ezer euró) összege lényegében megegyezik az előző évi értékkel.
- Az **EBITDA** (3.483 ezer euró; Q1: 1.806 ezer euró, Q2: 1.677 ezer euró) 2%-kal, míg az **üzemi eredmény** (1.593 ezer euró; Q1: 869 ezer euró, Q2: 724 ezer euró) 6%-kal csökkent az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (630 ezer euró; Q1: 325 ezer euró, Q2: 305 ezer euró) 2%-kal, 10 ezer euróval csökkent az előző évhez képest a kamatköltség csökkenésének (82 ezer euróval) és a kamatbevétel csökkenésének (72 ezer euróval) együttes hatásaként. A pénzügyi eredményt jelentősen javítja, hogy az árfolyamkülönbözözetek lényegesen kedvezőbben alakultak 2013-hoz képest (101 ezer euróval).
- A **nyereségadó** (2014: 13 ezer euró, 2013: 172 ezer euró) lényegesen alacsonyabb az egy évvel korábbinál, köszönhetően annak, hogy a 2014-es társasági adót egy adóalap csökkentő tétel (műemléki felújítás adóalap kedvezménye) az előző évinél nagyobb mértékben csökkenti (2014-ben 183 ezer euróval, 2013-ban 33 ezer euróval).
- A **nettó nyereség** (1.004 ezer euró; Q1: 574 ezer euró, Q2: 430 ezer euró) 21%-kal, 176 ezer euróval nőtt az egy évvel korábbihoz képest, a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény a kihasználtság csökkenésének hatására elmaradt a bázistól (94 ezer euróval, 6%-kal), ugyanakkor (2) a pénzügyi eredmény jelentősen (111 ezer euróval, 16%-kal) javult, elsősorban az árfolyamkülönbözözetek kedvező alakulásának köszönhetően, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó egy adóalap csökkentő tétel hatására lényegesen (159 ezer euróval) alacsonyabb volt az előző évi bázisnál.



Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban elkészült és átadott 46.850 m² (2013. negyedik negyedévig 46.000 m²) bérbeadható iroda és laborterület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

2013 Q1	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2
84%	84%	84%	84%	80%	81%

A Ustream Hungary Kft. 2014. január 1-től belvárosi irodába költözött, ezzel a kihasználtság 84%-ról 80%-ra csökkent.

2014. első félévében kisebb alapterületen működő cégekkel megkötött bérleti megállapodások a kihasználtságot összességében mintegy 1%-kal növelték, így a Graphisoft Park kihasználtsága a jelentéskészítés időpontjában 81%.

A műemléki területen folyamatban lévő oktatási célú fejlesztések (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) 2014. júliusi átadását követően a rendelkezésre álló bérbeadható iroda, labor és oktatási terület 5.200 m²-rel, 52.050 m²-re, a kihasználtság pedig a jelenlegi 81%-ról 83%-ra növekszik az új területek 100%-os kihasználtsága mellett.

2014. júniusában újabb bérleti megállapodásokat kötöttünk összesen 3.300 m² irodaterületre, melynek hatására az év utolsó negyedévére a Graphisoft Park kihasználtsága – az előbb említett oktatási célú fejlesztésekkel együtt – eléri a 90%-ot.

A déli fejlesztési területen megvalósuló szállás célú fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) eredményeként létesülő 3.000 m² bruttó alapterületű, 85 férőhelyes diákszálló 2014. augusztusi átadását követően a tanulmányi időszak tíz hónapjában 90%-os kihasználtsággal számolunk. (Szállás célú fejlesztések esetében a kihasználtságot nem a bérbeadott és bérbeadható terület, hanem a kiadott és kiadható szálláshelyek számának arányában határozzuk meg.)

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 15 évben 8,5 hektár területen 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe, és ezzel az irodapark **központi területének** fejlesztése befejeződött. A központi területen folyó további beruházások célja elsősorban irodaterületek átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezekre 66 ezer eurót fordítottunk 2014. első félévében és várhatóan összesen 900 ezer eurót fordítunk 2014-ben (a júniusban újonnan kiadott területek kialakításának költségével együtt).

A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszthető, valamint a műemléki terület meglévő 14.000 m² bruttó szintterületű műemlék épületállománya felújítás után hasznosítható, amelyből kb. 10.000 m² lesz a bérbeadható nettó alapterület.

A **műemléki területen** elhelyezkedő épületek felújítását 2010-ben megkezdjük. Az egykori Gázgyár felújított (az alábbi térképen U1 jelű) mintegy 1.000 m² hasznos alapterületű Igazgatósági épületét 2011-ben átadtuk. A következő felújított épület a Gázgyár korábbi kovácműhelye volt, melyből 850 m² hasznos alapterületű oktatási célú épületet alakítottunk ki. Ez a munka 2013 harmadik negyedévében befejeződött és az alábbi térképen U3 jelű épület az Aquincumi Technológiai Intézet részére átadásra került (részletesebben lásd alább az „Oktatási funkció megvalósítása” fejezetben).

2013. márciusban szerződést kötöttünk az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskolával, azzal a céllal, hogy 2014 őszétől az IBS is itt folytassa oktatási tevékenységét. Ennek érdekében további három (az alábbi térképen U2, U5 és U6 jelű) összesen 5.200 m² hasznos alapterületen korszerű oktatási tevékenységre alkalmas tereket alakítottunk ki. Az épületek átalakítása befejeződött, azokat a bérlő részére 2014. júliusban átadtuk. Ezzel a műemléki területen



összesen 7.050 m² hasznos alapterületű oktatási campus alakult ki, mintegy 1.000 diák számára. A program tervezett összköltsége a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákkal együtt 10,7 millió euró. Ebből 2010-2011-ben 1,2 millió eurót, 2012-ben újabb 1,2 millió eurót, míg 2013-ban 2,1 millió eurót költöttünk el. A fennmaradó 6,2 millió euró 2014-ben jelentkezik (ebből 2014. első félév végéig 3,3 millió euró merült fel). Mivel ezeket az épületeket előre megkötött bérleti szerződések alapján alakítottuk ki, a műemléki tömbben 100% kihasználtság valósul meg, ami annak ellenére biztosítja a rentábilis működést, hogy a műemlék épületek igényes felújítása és átalakítása lényegesen költségesebb, mint új épületek építése.

Az utolsó, legnagyobb, az alábbi térképen U4 jelű korábbi száraztisztítóban mintegy 3.000 m² hasznos alapterület valósítható meg. Ennek tervezését konkrét igények jelentkezése után kezdjük meg.



Az oktatási programhoz kapcsolódik egy újabb étterem kialakítása és egy 3.000 m² bruttó alapterületű, 85 fős diákszálló felépítése is (ez utóbbi a déli fejlesztési területen valósul meg). Ennek átadása szintén 2014 nyarán várható.

A **fejlesztési területeken** található, nem műemléki védettségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk, illetve a tervezett régészeti feltárások befejeződtek. A régészetileg feltárt déli területen, igény esetén, további 30.000 m² irodaterület építhető fel. Az északi területen a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk. A területfejlesztés eddigi költsége 3,2 millió euró volt.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői változatlanul a következők:

- nincs érvényes szabályozási terv,
- jelentős környezetszennyezési kockázat,
- megőrzendő épületek miatti hasznosítási korlátozás.



Egyéb kiemelt események

Osztalék

A Graphisoft Park SE 2014. április 23-án megtartott éves rendes közgyűlése részvényenként 90 forint (összesen 911.034 ezer forint, 2.965 ezer euró 2014. április 23-ai árfolyamon) osztalék kifizetéséről döntött. A Társaság a 2013. évi szokásos tevékenységből származó eredménye alapján 45 forint, míg a rendkívüli eredménye alapján további 45 forint összegű osztalékot fizet. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2014. május 29. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

Oktatási funkció megvalósítása

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása érdekében szerződést kötöttünk az Aquincumi Technológiai Intézzel (AIT) egy felsőfokú nemzetközi oktatási funkció létrehozására. Az AIT ezt a feladatot a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) Villamosmérnöki és Informatikai Karával együttműködésben, mint oktatásszervező vállalkozás, annak szakirányaként valósítja meg.



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

Az AIT három év előkészítés után 2010-ben egy nyári kísérleti tanfolyammal indult, melynek tapasztalatai, a diákoktól és tanáraiktól kapott visszajelzések alapján véglegesítődött a program. Ezt követően eddig összesen 7 teljes szemeszter teljesült, 2013-ban már több mint 80 hallgatóval. Eddig az Egyesült Államok 40 egyeteme és college-e küldött diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált krediteket. Ezek közül a



legismertebbek a Harvard, a Yale, az MIT, a Princeton, a Brown, a Cornell, a Dartmouth, a UPenn, a Rochester, és a Tufts egyetemek (köztük majd' minden ún. "Ivy League" elit egyetem), továbbá a leghíresebb college-ek, mint a Williams, a Carleton, a Harvey Mudd és a Pomona. A diákok jelentős hányada a tavaszi félév után a legjobb magyar informatikai cégeknél (Graphisoft, Prezi, LogMeIn, Ustream, stb.) 1-2 hónapos nyári gyakorlaton ("internship") vesz részt. Ezek a diákok Magyarország informatikai iparának jó hírét terjesztik a világban, amit az is bizonyít, hogy többen közülük diplomájuk megszerzése után visszatértek Magyarországra ezekhez a cégekhez tartós munkavállalási céllal.

A jelentéskészítés időpontjában a 2014 őszi szemeszter előkészítése folyik. Ennek alapján 2014-ben már várhatóan 90 észak-amerikai és 40 magyar diák képzése fejeződik be. Az észak-amerikai diákok után befolyó tandíjból az AIT-Budapest eléri a tartósan rentábilis működéshez szükséges bevételt.

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



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

Startup ökoszisztéma létrehozása

A Graphisoft Park fejlődésének már eddig is egyik motorja volt az itt induló, ún. "Startup" vállalkozások dinamikus fejlődése nyomán keletkező növekvő területigénye. Ennek a folyamatnak további kiteljesítése érdekében a Graphisoft Park irodaterületet biztosított az Aquincum Inkubátor Zrt. részére, amely elnyerte a Nemzeti Innovációs Hivatal ún. "Gazella" pályázatának támogatását startup cégek inkubálására. A Graphisoft Park bérbeadóként iroda- és laborbérlettel, továbbá a Graphisoft és a Graphisoft Park alapítója, Bojár Gábor közreműködésével ingyenes üzletfejlesztési tanácsadással segíti az itt működő startup cégek fejlődését.



Vezetői Részvény Program

A Graphisoft Park SE 2014. július 21-én megtartott közgyűlése – az új részvényfajtához kapcsolódó szavazattöbbszörözési joggal kapcsolatban esetleg fellépő jogbizonytalanság kiküszöbölése érdekében, az abban megfogalmazott célok változatlan érvényessége mellett – módosította a Társaság Vezetői Részvény Programját, egyúttal felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének megemelésére. Az alaptőke emelés célja dolgozói részvény kibocsátása, oly módon, hogy legfeljebb a felemelt alaptőke 15%-áig terjedő mértékű, 1.876.178 darab 2 euró cent névértékű dolgozói részvény kerüljön kibocsátásra, legfeljebb 37.524 euró értékben. A Vezetői Részvények a névértékükkel arányos mértékű szavazati jogot, míg névértékük egyharmadával arányos (csökkentett) mértékű osztalékra való jogosultságot biztosítanak.

A Vezetői Részvény Program elsődleges célja, hogy a vezető állású munkavállalók Vezetői Részvények révén a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó döntésekben is érdemben részt tudjanak venni, és ennek során a Társaság érdekeinek elsődlegességét érvényre juttatva, szükség esetén – a törvényi előírások keretei között – eljárhassanak a Társaság érdekeit és ésszerű működését sértő vagy veszélyeztető befolyástervezési kísérletekkel szemben is. A Vezetői Részvény Programnak ugyanakkor az is a célja, hogy a vezető állású munkavállalók hosszú távú díjazását és ösztönzését előirányozza annak érdekében, hogy a jelentős felelősséggel járó munkakörök betöltésére a lehető legjobb munkaerőt vonzza, illetve, hogy az ilyen munkakörökben jelenleg is foglalkoztatott vezető állású munkavállalókat megtartsa, és további ösztönzést nyújtson számukra. A Vezetői Részvény Program alapján a dolgozói részvényre való jogosultságról a Társaság Igazgatótanácsa dönt.

2014. évi előrejelzés

A 2014. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 81%-os (2014. augusztustól 83%-os, 2014. negyedik negyedévtől 90%-os; részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) kihasználtsága mellett a következő (az első oszlopban a 2013. évi - a peres eljárással kapcsolatos rendkívüli tételeket nem tartalmazó - tényadatok):

(millió euró)	2013 tény	2014 várható
Bérleti díj bevétel	8,12	8,3
Működési költség	-0,94	-0,9
Egyéb bevétel (nettó)	0,12	0,1
EBITDA	7,30	7,5
Értékcsökkenés	-3,75	-4,0
Üzemi eredmény	3,55	3,5
Nettó kamatköltség	-1,14	-1,3
Árfolyamkülönbözet	-0,09	0,0
Nyereségadó	-0,29	-0,1
Nettó eredmény	2,03	2,1

A 2014. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2013-as bázishoz (szokásos tevékenységből származó eredmény) viszonyítva:

- Az árbevétel a Ustream Hungary Kft. által bérelt területből származó bérleti díj bevétel kiesése miatt 400 ezer euróval csökken, azonban az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskolával korábban megkötött és a 2014-ben újonnan megkötött bérleti szerződésből származó bérleti díjak (részleteket lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben), valamint a bérleti díjak indexálása miatt összesen 600 ezer euróval növekszik. Összességében tehát a 2013. évi 200 ezer euróval meghaladó bérleti díj bevételt prognosztizálunk 2014-re.
- A működési költségek várhatóan a 2013-as szinten alakulnak 2014-ben. Az értékcsökkenési leírást a 2014 során üzembe helyezésre kerülő új beruházások (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) 250 ezer euróval növelik.



- A kamatköltség várhatóan 100 ezer euróval csökken 2014-ben 2013-hoz képest az alacsonyabb kamatszint (EURIBOR, változó kamatozású hiteleknél) és a folyamatos tőketörlesztések hatására. A kamatbevétel azonban ennél nagyobb mértékben, várhatóan 250 ezer euróval csökken, egyrészt a banki kamatok és hozamok további csökkenése miatt, másrészt mert 2013-ban a korábbi, lényegesen magasabb hozamú pénzügyi befektetéseinket értékesítettük (csak a bázist növelik). Fentieket figyelembe véve a nettó kamatköltség 150 ezer eurós növekedésével számolunk 2014-re.
- A nyereségadó várhatóan közel 200 ezer euróval csökken a bázishoz képest, tekintettel arra, hogy a műemléki beruházások nagyságrendje (lásd a „Fejlesztések” fejezetben) miatt társasági adó követelés keletkezik (100 ezer euró, műemléki felújítás adóalap kedvezménye miatt), ami az iparűzési adó kötelezettséggel (200 ezer euró) együtt 100 ezer euró adókötelezettséget eredményez.

Fentieket figyelembe véve, ahogy azt 2014. június 12-ei rendkívüli közleményünkben jeleztük, 2,1 millió euró nettó nyereséget prognosztizálunk 2014-re. Előrejelzésünket a 2014. május 7-én publikált első negyedéves jelentésben megadott 1,9 millió eurós előrejelzéshez képest tehát 0,2 millió euróval megemeltük, tekintettel arra, hogy a 2014-ben újonnan megkötött bérleti megállapodások (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) a 2014. évi árbevétel ilyen összeggel növelik.

Előrejelzéseinket kizárólag a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Az elmúlt időszakokban a tényleges eredmények előrejelzéseinknél rendre jobban alakultak, köszönhetően a jelentéskészítések időpontja után megkötött új bérleti szerződéseknek. Ennek ellenére előrejelzési módszerünkön nem kívánunk változtatni, új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy másik oldalról csak akkor számolunk azzal, hogy meglévő bérlőink lejáráó szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérlő a jelentéskészítés időpontjáig jelezte.

A Graphisoft Park magas szintű szolgáltatásainak megfelelően kialakított árainkat a továbbiakban is fenn kívánjuk tartani annak érdekében, hogy szolgáltatásaink színvonala hosszú távon is biztosítható maradjon. A túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacra helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlők elvesztése sem a jövőben. Ugyanakkor hangsúlyozni szeretnénk, hogy a Graphisoft Park eddigi 15 éves története során a Ustream Hungary Kft. volt az egyetlen olyan bérlőnk, amely sikeres üzletmenete ellenére nem hosszabbított szerződést (lásd még a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben). Ezt a lépést sem a bérleti díj, hanem a Ustream tevékenységének a belvárosban kialakult ökoszisztémához való kapcsolódása eredményezte.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR kamatszint, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 305 EUR/HUF árfolyammal, 0,25%-os EURIBOR kamatszinttel, 1,5% éves inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.



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

Felelősségvállaló nyilatkozat - Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített mellékelt 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2014. augusztus 6.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

FÉLÉVES JELENTÉS

a 2014. június 30-án végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2014. augusztus 6.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
FÉLÉVES JELENTÉS
2014. JÚNIUS 30.

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 féléves jelentéshez	8-20

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2014. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2013. december 31.	2014. június 30.
Pénzeszközök	3	10.160	5.455
Vevők	4	453	377
Készletek	5	6	8
Adókövetelés	6	87	52
Egyéb forgóeszközök	7	209	143
Forgóeszközök		10.915	6.035
Befektetési célú ingatlanok	8	61.171	62.684
Egyéb tárgyi eszközök	8	200	227
Részesedések	9	107	100
Halasztott adókövetelés	10	26	25
Befektetett eszközök		61.504	63.036
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		72.419	69.071
Rövid lejáratú hitelek	11	2.836	2.875
Szállítók	12	680	1.039
Adókötelezettség	6	178	122
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	1.107	1.115
Rövid lejáratú kötelezettségek		4.801	5.151
Hosszú lejáratú hitelek	11	44.313	42.869
Halasztott adókötelezettség	10	255	142
Hosszú lejáratú kötelezettségek		44.568	43.011
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		49.369	48.162
Jegyzett tőke		213	213
Eredménytartalék		26.552	24.591
Saját részvények	21	(784)	(962)
Halmozott átváltási különbözet		(2.931)	(2.933)
Saját tőke		23.050	20.909
FORRÁSOK ÖSSZESEN		72.419	69.071

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2014. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2013. június 30. napján végződő 3 hónap	2014. június 30. napján végződő 3 hónap	2013. június 30. napján végződő 6 hónap	2014. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	14	2.040	1.969	4.055	3.930
Árbevétel		2.040	1.969	4.055	3.930
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	15	(34)	(18)	(71)	(30)
Személyi jellegű költség	15	(254)	(222)	(356)	(330)
Egyéb működési költség	15	(78)	(92)	(135)	(156)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	15, 8	(928)	(953)	(1.869)	(1.890)
Működési költség		(1.294)	(1.285)	(2.431)	(2.406)
Egyéb bevétel	16	(80)	40	(192)	69
ÜZEMI EREDMÉNY		666	724	1.432	1.593
Kamatbevétel	17	63	21	109	37
Kamatköltség	17	(372)	(326)	(749)	(667)
Árfolyamkülönbözet	18	(34)	(3)	(47)	54
Pénzügyi eredmény		(343)	(308)	(687)	(576)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		323	416	745	1.017
Nyereségadó	19	(74)	14	(147)	(13)
ADÓZOTT EREDMÉNY		249	430	598	1.004
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		249	430	598	1.004
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,02	0,04	0,06	0,10
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,02	0,04	0,06	0,10

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2014. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2013. június 30. napján végződő 3 hónap	2014. június 30. napján végződő 3 hónap	2013. június 30. napján végződő 6 hónap	2014. június 30. napján végződő 6 hónap
Adózott eredmény		249	430	598	1.004
Értékelési tartalék***		(1)	-	(22)	-
Értékelési tartalékra jutó halasztott adó		-	-	2	-
Egyéb átfogó jövedelem – visszaforduló*		(1)	-	(20)	-
Átváltási különbözet****		-	2	2	(2)
Egyéb átfogó jövedelem – végleges**		-	2	2	(2)
Egyéb átfogó jövedelem		(1)	2	(18)	(2)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		248	432	580	1.002
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		248	432	580	1.002

* Későbbi időszakokban, bizonyos feltételek teljesülése esetén, az eredménykimutatásban kerül elszámolásra

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban

*** Értékesíthető értékpapírok valós érték változása

**** Az átváltási különbözet változása a nem euró funkcionális pénznemű leányvállalatok átváltási különbözetét tartalmazza

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2014. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Értékelési tartalék	*Saját részvények	Halmozott átváltási különbözlet	Saját tőke
2012. december 31.	213	23.939	96	(669)	(2.933)	20.646
Adózott eredmény	-	598	-	-	-	598
Értékelési tartalék	-	-	(20)	-	-	(20)
Átváltási különbözlet	-	-	-	-	2	2
Osztalék	-	(1.351)	-	-	-	(1.351)
2013. június 30.	213	23.186	76	(669)	(2.931)	19.875
2013. december 31.	213	26.552	-	(784)	(2.931)	23.050
Adózott eredmény	-	1.004	-	-	-	1.004
Értékelési tartalék	-	-	-	-	-	-
Átváltási különbözlet	-	-	-	-	(2)	(2)
Saját részvény vásárlás	-	-	-	(178)	-	(178)
Osztalék	-	(2.965)	-	-	-	(2.965)
2014. június 30.	213	24.591	-	(962)	(2.933)	20.909

* A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2014. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2013. június 30. napján végződő 3 hónap	2014. június 30. napján végződő 3 hónap	2013. június 30. napján végződő 6 hónap	2014. június 30. napján végződő 6 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	323	416	745	1.017
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	928	953	1.869	1.890
Kamatköltség	372	326	749	667
Kamatbevétel	(63)	(21)	(109)	(37)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	9	(18)	4	(42)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése	138	88	83	197
Készletek növekedése	-	(7)	-	(2)
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése	97	204	241	88
Fizetett nyereségadó	(5)	(30)	(109)	(128)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1.799	1.911	3.473	3.650
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(438)	(1.957)	(491)	(3.089)
Fizetett kamat (aktívált)	(21)	(35)	(42)	(62)
Részesedés értékesítése	-	-	-	7
Kapott kamat	10	15	17	20
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(449)	(1.977)	(516)	(3.124)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(722)	(705)	(1.351)	(1.405)
Fizetett kamat	(368)	(329)	(746)	(691)
Saját részvény vásárlás	-	(178)	-	(178)
Fizetett osztalék	(1.385)	(2.994)	(1.385)	(2.994)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(2.475)	(4.206)	(3.482)	(5.268)
Pénzeszközök csökkenése	(1.125)	(4.272)	(525)	(4.742)
Pénzeszközök az időszak elején	6.774	9.713	6.186	10.160
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	11	14	(1)	37
Pénzeszközök az időszak végén	5.660	5.455	5.660	5.455

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információk

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, leányvállalatai számára menedzsment, pénzügyi és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújt. Az ingatlanfejlesztési feladatokat a Graphisoft Park SE leányvállalata, a Graphisoft Park Kft. végzi. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Kft. leányvállalata, a Graphisoft Park Services Kft. látja el.

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 15 fő volt 2014. június 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár. A terület 8,5 hektáros részén az elmúlt 15 évben 45.000 m² iroda és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszhető, valamint a meglévő műemlék épületekben felújítás után várhatóan összesen 10.000 m² bérbe adható nettó alapterület alakítható ki.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	modern üzleti park 8,5 hektár területen, amely magába foglal 9, összesen 45 ezer m ² iroda- és laborterülettel rendelkező épületet, 1 raktárépületet kiszolgáló irodaterülettel, 2 éttermi és 1 kiszolgáló épületet
Műemléki fejlesztési terület	2,4 hektár fejlesztési terület 10.000 m ² bérbe adható nettó alapterületű épülettel, melyből 2.750 m ² felújítása megtörtént és további 4.300 m ² felújítását elkezdjük
Fejlesztési területek	7,0 hektár szabad fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m ² bruttó alapterületű diákszálló építése folyamatban van

1.3. Irányítás

A Graphisoft Park SE irányító testülete, az Igazgatótanács (egyszintű irányítási rendszer) összetétele a következő:

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2018. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2018. május 31.

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának tagjai (Bojár Gábor, Dr. Kálmán János, Hornung Péter, Gáthy Tibor és Kocsány János) 2014. június 25-én a következő határozatképes közgyűlés időpontjával lemondtak megbízatásukról, annak érdekében, hogy lehetőséget biztosítsanak a közgyűlés számára új igazgatótanácsi tagok választására, tekintettel az Alapszabályban elfogadott lényeges változásokra, ezen belül különösen az Igazgatótanács megnövekedett hatáskörére. A Társaság 2014. július 21-én megtartott közgyűlése az Igazgatótanács tagjának Dr. Martin Hajdu Györgyöt és Szigeti Andrászt megválasztotta, míg Bojár Gábort, Dr. Kálmán Jánost és Kocsány Jánost újraválasztotta.

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.

1.4. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE részvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzi a Budapesti Értéktőzsdén. A Társaság (jegyzett és teljes egészében befizetett) tőkéje 212.633 EUR, amely 10.631.674 darab „A” sorozatú, egyenként 0,02 EUR névértékű részvényből áll. A tulajdonosi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Név	Pozíció	2013. december 31.		2014. június 30.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Igazgatótanács és vezetők*		3.506.493	32,98	3.507.093	32,99
Bojár Gábor	az IT elnöke	3.185.125	29,96	3.185.125	29,96
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	az IT tagja, vezérigazgató	180.913	1,70	180.913	1,70
Szigeti András	az IT tagja	121.555	1,14	121.555	1,14
Hajba Róbert	gazdasági ig.	5.400	0,05	6.000	0,06
5% feletti részvényesek		2.705.843	25,45	2.730.558	25,68
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		1.631.514	15,35	1.656.229	15,58
Egyéb részvényesek		3.910.262	36,78	3.844.947	36,17
Saját részvények**		509.076	4,79	549.076	5,16
Összesen		10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

* Az Igazgatótanács korábbi (2014. július 21-ig) tagjainak részvénytulajdona a következő volt 2014. június 30-án:
Hornung Péter – 530.426 darab (5,00%), Gáthy Tibor – 60.000 darab (0,56%).

** A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza.

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2013. évi Konsolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében), az alábbi kiegészítésekkel.

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

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2013.	2014.	2013.	2014.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
EUR/HUF nyitó:	304,30	307,06	291,29	296,91
EUR/HUF záró:	295,16	310,19	295,16	310,19
EUR/HUF átlag:	295,75	307,69	296,08	306,94

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2013. december 31.	2014. június 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	10.159	5.454
Pénzeszközök	10.160	5.455

4. Vevők

	2013. december 31.	2014. június 30.
Vevők	453	377
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	453	377

A vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

5. Készletek

	2013. december 31.	2014. június 30.
Továbbszámlázandó ráfordítások	6	8
Készletek	6	8

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

6. Adókövetelés és adókötelezettség

	2013. december 31.	2014. június 30.
Adókövetelés	87	52
Adókötelezettség	(178)	(122)
Nettó adókövetelés	(91)	(70)

7. Egyéb forgóeszközök

	2013. december 31.	2014. június 30.
Elhatárolt bevételek	166	114
Elhatárolt költségek	17	21
Egyéb követelések	26	8
Egyéb forgóeszközök	209	143

8. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2013. december 31.	2014. június 30.
Befektetési célú ingatlanok	61.171	62.684
Egyéb tárgyi eszközök	200	227
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	61.371	62.911

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A táblázat a befektetési célú ingatlanok időszaki mozgásait mutatja be:

	Telkek és épületek	Befejezetlen beruházások	Befektetési célú ingatlanok
Nettó érték:			
2013. december 31.	57.263	3.908	61.171
Bruttó érték:			
2013. december 31.	84.953	3.908	88.861
Növekedés	-	3.376	3.376
Aktiválás	1.108	(1.108)	-
Átváltási különbözet	-	-	-
2014. június 30.	86.061	6.176	92.237
Értékcsökkenés:			
2013. december 31.	27.690	-	27.690
Növekedés	1.863	-	1.863
Átváltási különbözet	-	-	-
2014. június 30.	29.553	-	29.553
Nettó érték:			
2014. június 30.	56.508	6.176	62.684

A beruházások 3.376 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a Műemléki fejlesztési terület épületein végzett fejlesztések (1.893 ezer EUR),
- a Déli fejlesztési területen épülő diákszállón végzett fejlesztések (1.417 ezer EUR),
- a Központi terület irodaépületein végzett fejlesztések (66 ezer EUR).

Az aktiválások 1.108 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a Műemléki területen elvégzett fejlesztések (az U2-es épület és környezete, 1.041 ezer EUR),
- a Központi terület irodaépületein elvégzett fejlesztések (67 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 6.176 ezer EUR egyenlege a Műemléki fejlesztési terület felújítás alatt és előtt álló épületeinek, valamint a Déli fejlesztési területen épülő diákszálló bekerülési értékét tartalmazza.

2014. első félévében a Társaság 62 ezer EUR (2013. első félévében: 42 ezer EUR) hitelfelvételi költséget aktivált a befejezetlen beruházásokra.

A befektetési célú ingatlanok **valós értékére** vonatkozó becslést évente, az éves jelentésben teszünk közzé.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

9. Részesedések

	2013. december 31.	2014. június 30.
AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.	100	100
Aquincum Technológiai Inkubátor Zrt.	7	-
Részesedések	107	100

A Társaság 2009-ben 10%-os tulajdonrészt (100 ezer EUR) szerzett az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.-ben. A Társaság 2013-ban 20%-os tulajdonrészt (7 ezer EUR) szerzett az Aquincum Technológiai Inkubátor Zrt.-ben, melyet 2014. első negyedévében névértéken értékesített.

10. Halasztott adó

	2013. december 31.	2014. június 30.
Fejlesztési tartalék	(488)	(471)
Értékcsökkenés	22	22
Elhatárolt veszteség	237	332
Halasztott adókötelezettség (nettó)	(229)	(117)

11. Hitelek

	2013. december 31.	2014. június 30.
Rövid lejáratú	2.836	2.875
Hosszú lejáratú	44.313	42.869
Hitelek	47.149	45.744

A hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelek EUR alapúak, részben 3-5 évre fix, részben változó kamatozásúak. A bank számára nyújtott biztosítékok a következők: jelzálog az ingatlanon, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A Társaság le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon nem rendelkezett.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

12. Szállítók

	2013. december 31.	2014. június 30.
Szállítók - belföldi	680	1.039
Szállítók	680	1.039

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2013. december 31.	2014. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	30	32
Bérlői kauciók	688	597
Egyéb kötelezettségek	389	486
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.107	1.115

14. Árbevétel

	2013. június 30. napján végződő 3 hónap	2014. június 30.	2013. június 30. napján végződő 6 hónap	2014. június 30.
Ingatlan bérbeadás árbevétele	2.040	1.969	4.055	3.930
Árbevétel	2.040	1.969	4.055	3.930

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

15. Működési költség

	2013.	2014.	2013.	2014.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	34	18	71	30
Személyi jellegű költség	254	222	356	330
Egyéb működési költség*	78	92	135	156
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	928	953	1.869	1.890
Működési költség	1.294	1.285	2.431	2.406

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2013.	2014.	2013.	2014.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Iroda és telekommunikáció	3	2	6	6
Jog és adminisztráció*	41	51	63	78
Marketing	12	9	26	18
Egyéb	22	30	40	54
Egyéb működési költség	78	92	135	156

* A peres eljárással (22. megjegyzés) kapcsolatos ráfordításokat az „Egyéb bevétel (ráfordítás)” sor tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2013. június 30. napján végződő 3 hónap	2014. június 30. napján végződő 3 hónap	2013. június 30. napján végződő 6 hónap	2014. június 30. napján végződő 6 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	26	22	48	35
Továbbszámlázott beruházási költségek	(23)	(9)	(44)	(18)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	771	661	1.585	1.353
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(738)	(638)	(1.527)	(1.307)
Egyebek*	(116)	4	(254)	6
Egyéb bevétel (ráfordítás)	(80)	40	(192)	69

* Az „Egyéb bevétel (ráfordítás)” sor tartalmazza a peres eljárással (22. megjegyzés) kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat: 255 ezer EUR ráfordítást 2013. első félévében (ebből 117 ezer EUR ráfordítást 2013. második negyedévben).

17. Kamatok

	2013. június 30. napján végződő 3 hónap	2014. június 30. napján végződő 3 hónap	2013. június 30. napján végződő 6 hónap	2014. június 30. napján végződő 6 hónap
Kapott kamatok	63	21	109	37
Kamatbevétel	63	21	109	37
Fizetett hitelkamatok	(387)	(359)	(781)	(724)
Egyéb fizetett kamatok	(6)	(2)	(10)	(5)
Aktivált finanszírozási költség	21	35	42	62
Kamatköltség	(372)	(326)	(749)	(667)
Nettó kamatköltség	(309)	(305)	(640)	(630)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

18. Árfolyamkülönbözet

	2013.	2014.	2013.	2014.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Realizált árfolyamnyereség (veszteség)	9	21	(11)	(25)
Nem realizált árfolyamnyereség (veszteség)	(43)	(18)	(36)	79
Árfolyamnyereség (veszteség)	(34)	(3)	(47)	54

19. Nyereségadó

	2013.	2014.	2013.	2014.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Tárgyévi nyereségadó	(52)	(71)	(107)	(126)
Halasztott nyereségadó	(22)	85	(40)	113
Nyereségadó ráfordítás	(74)	14	(147)	(13)

Az alkalmazott adómértékek a következők: 10% társasági adó, 2% iparűzési adó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2013.		2014.	
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	249	430	598	1.004
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.152.598	10.101.060	10.152.598	10.111.769
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,02	0,04	0,06	0,10
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.152.598	10.101.060	10.152.598	10.111.769
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,02	0,04	0,06	0,10

A forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma nem tartalmazza a saját részvényeket. A Társaság részvényopciókkal nem rendelkezik.

21. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2013. december 31.	2014. június 30.
Részvények száma	509.076	549.076
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	10.182	10.982
Saját részvények (bekerülési értéken)	784	962

A Társaság 2014. május 12-én tőzsdén kívüli ügylet keretében 40.000 darab Graphisoft Park SE részvényt vásárolt 1.360 forintos részvényenkénti áron Gáthy Tibortól, a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának tagjától.

22. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Peres eljárás

A Graphisoft Park bérlője, az AMRI Hungary Kutató Fejlesztő Zrt. 2012. július 23-án bejelentette végelszámolását, amely a bérleti szerződés megszűnéséhez vezetett 2012. augusztus 31-én, annak rendelkezései szerint. Ezt követően mindkét fél különböző bíróságokon peres eljárásokat indított Magyarországon és az Amerikai Egyesült Államokban. Felek 2013. augusztus 27-én peren kívüli egyezséget kötöttek a közöttük folyamatban lévő összes eljárást érintően. A peres eljárással kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat az „Egyéb bevétel (ráfordítás)” sor (16. megjegyzés) tartalmazza.

Oktatási célú fejlesztés

A Társaság kötelezettséget vállalt egy olyan oktatási célú fejlesztésre, amely a 2008-ban megvásárolt terület egy részén (a Műemléki fejlesztési területen) oktatási központ kialakítását és felsőfokú képzés beindítását eredményezi a területre vonatkozó szabályozási terv végleges elfogadásától számított 5 éven belül. A szabályozási terv még nincs elfogadva, de az oktatási program már megkezdődött a Graphisoft Park-ban.

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

23. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2014. április 23-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2013. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács javaslatának megfelelően 72.419 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 3.964 ezer EUR mérleg szerinti eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés részvényenként 90 HUF, összesen 911.034 ezer HUF (2.965 ezer EUR 2014. április 23-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá.

Az osztalékfizetés kezdőnapja 2014. május 29. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

24. Nyilatkozat

Felelősségvállaló nyilatkozat - Az alkalmazott számviteli előírások 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.