

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2014. harmadik negyedév

2014. november 5.



GRAPHISOFT PARK





Tisztelt Részvényeseink,

Örömmel jelenthetjük, hogy a Graphisoft Parkban eddig elkészült 55 ezer négyzetméter iroda, labor és egyetemi terület kihasználtsága 2014 harmadik negyedévének végére elérte a 90%-ot, az időközben megkötött új bérleti szerződések révén pedig a jelentéskészítés időpontjában már 95%-on áll. Ezzel a kihasználtság meghaladta nemcsak az AMRI 2012-ben történt távozása előtti, de még a 2008-as válság előtti szinteket is. Mindezt úgy sikerült elérnünk, hogy eközben a Park színvonalát és profitabilitását biztosító bérleti díjakon nem kellett változtatni, nem versenyeztünk a jelenleg is túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacra helyenként kialakult rendkívül alacsony, és ezért hosszútávon fenntarthatatlan bérleti díjakkal. Az új szerződéseknek köszönhetően 2014. évi nyereség előrejelzésünket ismételten megemeltük 200 ezer euróval, és 2,3 millió euro adózás utáni eredményt várunk, ami 2015-ben a már megkötött szerződések alapján várhatóan további 500 ezer euróval, 2,8 millió euróra nőhet.

Mindez bizonyítja, hogy a 15 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 építészeti, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park. Az elért eredmény azt bizonyítja, hogy a technológiai ipar vezető cégei értékelik ezt a koncepciót, ezért a további fejlesztést ennek jegyében folytatjuk.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Szokásos tevékenységből származó eredmény*:

	2013.	2014.	2013.	2014.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Bevétel	2.017	2.124	6.072	6.054
Működési költség	(218)	(183)	(780)	(699)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	(9)	45	54	114
EBITDA	1.790	1.986	5.346	5.469
Értékcsökkenés és amortizáció	(932)	(1.093)	(2.801)	(2.983)
Üzemi eredmény	858	893	2.545	2.486
Nettó kamatköltség	(307)	(313)	(947)	(943)
Árfolyamkülönbözet	(15)	116	(62)	170
Adózás előtti eredmény	536	696	1.536	1.713
Nyereségadó	(46)	(41)	(219)	(54)
Adózott eredmény	490	655	1.317	1.659
EBITDA ráta (%)	88,7	93,5	88,0	90,3
Üzemi eredmény ráta (%)	42,5	42,0	41,9	41,1

Rendkívüli eredmény (peres eljárás):

	2013.	2014.	2013.	2014.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Egyéb bevétel (ráfordítás)	2.246	-	1.991	-
Nyereségadó	(225)	-	(199)	-
Adózott eredmény	2.021	-	1.792	-

* Ezen az oldalon a Társaság eredményét „Szokásos tevékenységből származó eredmény” / „Rendkívüli eredmény” bontásban mutatjuk be. A „Rendkívüli eredmény” kizárólag az AMRI Hungary Zrt-vel kötött bérleti szerződés megszűnésével (peres eljárás) kapcsolatos, a bázisidőszakban elszámolt, bevételeket és ráfordításokat tartalmazza. A Társaság teljes eredményét (szokásos és rendkívüli eredmény egyben) a következő oldalon mutatjuk be. Az időszaki összehasonlító elemzéseket a rendkívüli tételeket nem tartalmazó „Szokásos tevékenységből származó eredmény” figyelembe vételével készítjük el.



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Teljes eredmény*:

	2013.	2014.	2013.	2014.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Bevétel	2.017	2.124	6.072	6.054
Működési költség	(218)	(183)	(780)	(699)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	2.237	45	2.045	114
EBITDA	4.036	1.986	7.337	5.469
Értékcsökkenés és amortizáció	(932)	(1.093)	(2.801)	(2.983)
Üzemi eredmény	3.104	893	4.536	2.486
Nettó kamatköltség	(307)	(313)	(947)	(943)
Árfolyamkülönbözet	(15)	116	(62)	170
Adózás előtti eredmény	2.782	696	3.527	1.713
Nyereségadó	(271)	(41)	(418)	(54)
Adózott eredmény	2.511	655	3.109	1.659

Mérlegadatok:

	2013. december 31.	2014. szeptember 30.
Eszközök összesen	72.419	70.170
Ingatlanok - bekerülési költségen**	61.171	63.755
Bankhitelek	47.149	45.032
Nettó adósság	38.428	42.554

* Ezen az oldalon a Társaság teljes, rendkívüli tételeket is tartalmazó eredményét mutatjuk be. A Társaság eredményét „Szokásos tevékenységből származó eredmény” / „Rendkívüli eredmény” bontásban az előző oldal táblázatai tartalmazzák. A „Rendkívüli eredmény” kizárólag az AMRI Hungary Zrt-vel kötött bérleti szerződés megszűnésével (peres eljárás) kapcsolatos, a bázisidőszakban elszámolt, bevételeket és ráfordításokat tartalmazza. Az időszaki összehasonlító elemzéseket a rendkívüli tételeket nem tartalmazó „Szokásos tevékenységből származó eredmény” figyelembe vételével készítjük el.

** 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).



Vezetőségi jelentés

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

- 2014. első kilenc havi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2014. és 2015. évi előrejelzés.

2014. első kilenc havi 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 oldalakon) viszonyítva:

- Az **árbevétel** (6.054 ezer euró; Q1: 1.961 ezer euró, Q2: 1.969 ezer euró; Q3: 2.124 ezer euró) lényegében megegyezik az előző évi értékkel. A Ustream Hungary Kft. által bérelt területből származó bérleti díj kiesése a 2014. évi árbevétel 300 ezer euróval, azaz 5%-kal csökkentette, azonban az újonnan bérbeadott területek bérleti díj bevétele (különösen a harmadik negyedévben - részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben alább), valamint a bérleti díjak indexálása ugyanilyen mértékben növelte.
- A **működési költség** (699 ezer euró; Q1: 184 ezer euró, Q2: 332 ezer euró; Q3: 183 ezer euró) 10%-kal csökkent az előző évhez képest, köszönhetően annak, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos költségek lényegesen kedvezőbben alakultak 2013-hoz képest.
- Az **egyéb bevétel** (114 ezer euró; Q1: 29 ezer euró, Q2: 40 ezer euró; Q3: 45 ezer euró) nettó egyenlege 60 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2.983 ezer euró; Q1: 937 ezer euró, Q2: 953 ezer euró; Q3: 1.093 ezer euró) összege 6%-kal meghaladja az előző évi értéket a 2014-ben üzembe helyezett beruházások (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) hatására.
- Az **EBITDA** (5.469 ezer euró; Q1: 1.806 ezer euró, Q2: 1.677 ezer euró, Q3: 1.986 ezer euró) 2%-kal nőtt, míg az **üzemi eredmény** (2.486 ezer euró; Q1: 869 ezer euró, Q2: 724 ezer euró, Q3: 893 ezer euró) 2%-kal csökkent az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (943 ezer euró; Q1: 325 ezer euró, Q2: 305 ezer euró; Q3: 313 ezer euró) 4 ezer euróval csökkent az előző évhez képest a kamatköltség csökkenésének (121 ezer euróval) és a kamatbevétel csökkenésének (117 ezer euróval) együttes hatásaként. A pénzügyi eredményt javítja, hogy az árfolyamkülönbségek lényegesen kedvezőbben alakultak 2013-hoz képest (232 ezer euróval).
- A **nyereségadó** (2014: 54 ezer euró, 2013: 219 ezer euró) lényegesen alacsonyabb az egy évvel korábinál, köszönhetően annak, hogy a 2014-es társasági adót egy adóalap csökkentő tétel (műemléki felújítás adóalap kedvezménye) az előző évinél nagyobb mértékben csökkenti (2014-ben 262 ezer euróval, 2013-ban 66 ezer euróval).
- A **nettó nyereség** (1.659 ezer euró; Q1: 574 ezer euró, Q2: 430 ezer euró, Q3: 655 ezer euró) 342 ezer euróval, 26%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest, a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény az első két negyedévi alacsonyabb kihasználtság hatására 59 ezer euróval, 2%-kal elmaradt a bázistól, amit a harmadik negyedévi jobb eredmény csak részben tudott kompenzálni, ugyanakkor (2) a pénzügyi eredmény 236 ezer euróval, 23%-kal javult, elsősorban az árfolyamkülönbségek kedvező alakulásának köszönhetően, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó egy adóalap csökkentő tétel hatására 165 ezer euróval alacsonyabb volt az előző évi bázisnál.



Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban elkészült és átadott 52.050 m² (2013. negyedik negyedévig 46.000 m²; 2014. júliusig 46.850 m²) bérbeadható iroda, labor és oktatási terület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

2013 Q1	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014Q3
84%	84%	84%	84%	80%	81%	90%

A Ustream Hungary Kft. 2014. január 1-től belvárosi irodába költözött, ezzel a kihasználtság a 2013. évi 84%-os szintről 2014. elejére 80%-ra csökkent.

Kisebb alapterületen működő cégekkel megkötött bérleti megállapodások a kihasználtságot 1%-kal, 81%-ra növelték az első félév végére.

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

Júniusban újabb bérleti megállapodásokat kötöttünk összesen 3.300 m² irodaterületre, melynek hatására októberre a kihasználtság - az előbb említett oktatási célú fejlesztésekkel együtt - elérte a 90%-ot.

A harmadik negyedévben újabb bérleti megállapodásokat kötöttünk további mintegy 2.000 m² irodaterületre, így a Graphisoft Park kihasználtsága a jelentéskészítés időpontjában meghaladja a 95%-ot.

A déli fejlesztési területen megvalósult szállás célú fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) eredményeként létesült 3.000 m² bruttó alapterületű, 85 férőhelyes diákszálló 2014. szeptembertől 100%-os kihasználtsággal üzemel. (Szállás célú fejlesztések esetében a kihasználtságot a kiadott és kiadható szálláshelyek számának arányában határozzuk meg.)

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 17 évben a központi 8,5 hektár területen 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A **központi területen** folyó további beruházások jelenlegi célja elsősorban irodaterületek átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezekre 426 ezer eurót fordítottunk 2014. első három negyedévében és várhatóan összesen 900 ezer eurót fordítunk 2014-ben (az újonnan kiadott területek kialakításának összes költségével együtt).

A 2,4 hektáros **műemléki terület** összesen 14.000 m² bruttó (10.000 m² bérbeadható hasznos) alapterületű épületeinek felújítását 2010-ben megkezdtük. 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 kovácsműhelye 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 itt folytassák az oktatási tevékenységet. 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 2014. júliusban átadtuk. Ezzel a műemléki területen összesen 7.050 m² hasznos alapterületű **egyetemi campus** alakult ki, mintegy 1.000 diák számára.



Az terület utolsó, legnagyobb, a fenti térképen U4 jelű korábbi száraztisztítóban további mintegy 3.000 m² hasznos alapterület valósítható meg. Ennek tervezését konkrét igények jelentkezése után kezdjük meg. Ezt az épületet a felújítás megkezdéséig az egyetemi campus irányából a magyar tudósok portréiból összeállított molinó sorozattal takartuk.





Az oktatási programhoz kapcsolódóan a campus területén egy újabb éttermet és egy kávézót is kialakítottunk, a déli területen pedig felépítettünk egy 3.000 m² bruttó alapterületű, 85 fős **diákszállót** (a fenti térképen a jobb oldalon), mely 2014. szeptemberben 100%-os kihasználtsággal megkezdte működését.

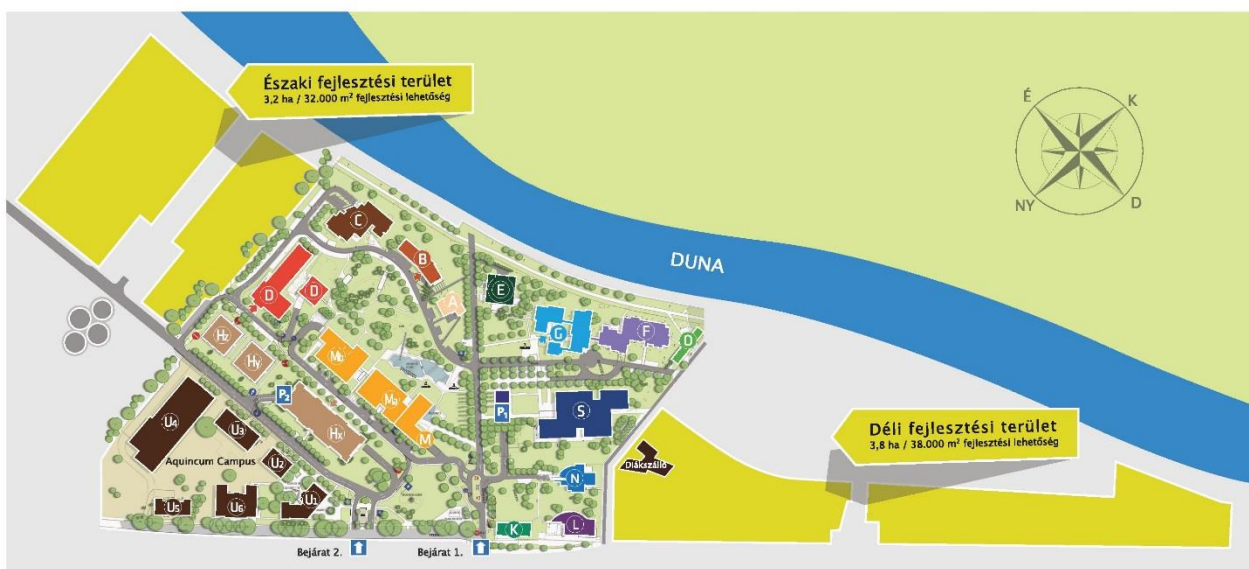




A program tervezett összköltsége a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákkal együtt 10,7 millió euró volt. Ebből 2010-2011-ben 1,2 millió eurót, 2012-ben újabb 1,2 millió eurót, 2013-ban 2,1 millió eurót, míg 2014-ben további 5,1 millió eurót, tehát összesen 9,6 millió eurót fordítottunk az 5 műemléki védettségű épület felújítására és 7.050 m² bérbeadható terület kialakítására, valamint a Diákszálló felépítésére. Mivel a műemléki épületeket előre megkötött bérleti szerződések alapján alakítottuk ki, a műemléki tömbben közel 100%-os kihasználtság valósul meg, ami annak ellenére biztosítja a rentábilis működést, hogy a műemlék épületek igényes felújítása és átalakítása lényegesen költségesebb, mint új épületek építése.

A déli és északi **fejlesztési területeken** a nem műemléki védettségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk, illetve a déli fejlesztési terület mintegy felén a tervezett régészeti feltárások befejeződtek. A területfejlesztés eddigi költsége 3,2 millió euró volt.

Az összesen 7 hektárnyi terület lehetőséget ad további mintegy 70.000 m² bérbeadható nettó terület fejlesztésére, melynek egy részén (az alábbi helyszínrajzon a Déli fejlesztési terület bal oldali szegmense) a Diákszálló felépítésével 2.500 m² 2014-ben már megvalósult, és ezt a területet teljes mértékben előkészítettük további nettó 14.000 m²-es épület felépítésére.



Az északi területen a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői a következők:

- jelentős környezetszennyezési kockázat,
- megőrzendő épületek miatti hasznosítási korlátozás,
- a Duna-parti fekvésből eredő esetleges árvízveszély, amellyel a növekvő vízszintingadozások miatt annak ellenére számolni kell, hogy az egykori Gázgyárhoz épült eredeti védmű az eddigi legmagasabb vízszint esetén is biztonságos védelmet nyújtott.



Egyéb kiemelt események

Oktatási funkció megvalósítása

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása érdekében szerződést kötöttünk az Aquincumi Technológiai Intézettel (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, 2014-ben már összesen 120 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 folyik. Ennek alapján 2014-ben már 80 észak-amerikai és 40 magyar diák képzése fejeződik be. Az észak-amerikai diákok után befolyó tandíjból az AIT-Budapest 2014-ben elérte 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 átadására 2014. szeptember 5-én került sor Tarlós István főpolgármester és Bús Balázs kerületi polgármester részvételével.





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 jóváhagyta 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 befolyásszerzési 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. és 2015. évi előrejelzés

A 2014. és 2015. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 95%-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	2015 terv
Bérleti díj bevétel	8,12	8,4	9,7
Működési költség	-0,94	-0,9	-1,0
Egyéb bevétel (nettó)	0,12	0,2	0,2
EBITDA	7,30	7,7	8,9
Értékcsökkenés	-3,75	-4,1	-4,2
Üzemi eredmény	3,55	3,6	4,7
Nettó kamatköltség	-1,14	-1,3	-1,3
Árfolyamkülönbözet	-0,09	0,2	-
Adózás előtti eredmény	2,32	2,5	3,4
Nyereségadó	-0,29	-0,2	-0,6
Adózott eredmény	2,03	2,3	2,8

2014. évi előrejelzés:

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 a 2014-ben újonnan bérbeadott területekből származó bérleti díjak (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben), valamint a bérleti díjak indexálása miatt összesen 700 ezer euróval növekszik. Összességében tehát a 2013. évit 300 ezer euróval meghaladó bérleti díj bevételt várunk 2014-re.
- A működési költségek és az egyéb bevételek (nettó) értéke várhatóan 100 ezer euróval a 2013-as szint alatt alakul 2014-ben. Az értékcsökkenési leírást a 2014. során üzembe helyezésre kerülő új beruházások (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) mintegy 350 ezer euróval növelik. A társaság összes elszámolt üzemi költsége ennek megfelelően várhatóan 250 ezer euróval magasabb lesz a 2013-as bázisnál.
- A kamatköltség várhatóan 100 ezer euróval csökken 2014-ben 2013-hoz képest az alacsonyabb kamatszint (EURIBOR, változó kamatozású hiteleknel) 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-ben. A pénzügyi eredményt várhatóan mintegy 300 ezer euróval javítja, hogy az árfolyamkülönbsétek lényegesen kedvezőbben alakultak az előző évhez képest (2014: 200 ezer euró várható nyereség, 2013: 100 ezer euró veszteség).
- A nyereségadó várhatóan 100 ezer euróval csökken a bázishoz képest, tekintettel arra, hogy a 2014-es adót egy adóalap csökkentő tétel (műemléki felújítás adóalap kedvezménye) a társasági adót az előző évinél nagyobb mértékben csökkenti (2014-ben 250 ezer euróval, 2013-ban 150 ezer euróval).

Fentieket figyelembe véve 2,3 millió euró nettó nyereséget prognosztizálunk 2014-re. Előrejelzésünket a 2014. augusztus 6-án publikált Féléves jelentésünkben megadott 2,1 millió eurós előrejelzéshez képest tehát 200 ezer euróval megemeltük, tekintettel a következőkre: (1) a harmadik negyedévben újonnan megkötött bérleti megállapodások (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) az árbevételt 100 ezer euróval növelik, (2) az árfolyamok kedvező alakulása miatt a pénzügyi eredményre vonatkozó előrejelzésünket 200 ezer euróval megemeltük, ezzel szemben (3) az adózás előtti eredmény növekedése, valamint a műemléki felújítás korábban konzervatívan tervezettnél alacsonyabb költsége és így adóalap kedvezménye miatt a korábbinál 100 ezer euróval magasabb társasági adó kötelezettséggel számolunk.

2015. évi előrejelzés:

A 2015. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2014-es bázishoz viszonyítva:

- A 2014-ben újonnan bérbeadott területek (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben) bérleti díjai 2015-ben az év egészében jelentkeznek, ami az árbevételt 1,1 millió euróval növeli a 2014-es bázishoz képest. A bérleti díjak indexálása várhatóan további 200 ezer eurós árbevétel növekedést eredményez. Összességében tehát a 2014. évit 1,3 millió euróval meghaladó bérleti díj bevételt várunk 2015-re.
- A működési költségek mintegy 100 ezer eurós - az árbevétel vagy az eredmény bővülésétől jelentősen elmaradó mértékű - növekedésével számolunk 2015-ben. Az értékcsökkenési leírás összege számításaink szerint 100 ezer euróval lesz magasabb a 2014-es bázisnál (a 2014. során üzembe helyezett beruházások többlet értékcsökkenési leírása, és a korábbi eszközök értékcsökkenésének kifizetése együttes hatására). A társaság összes elszámolt üzemi költsége ennek megfelelően várhatóan 200 ezer euróval meghaladja majd a bázisidőszaki értéket.
- A nettó kamatköltség várhatóan a 2014-es szinten alakul 2015-ben, árfolyamkülönbsétekkel pedig nem számolunk, így a társaság pénzügyi eredménye várhatóan 200 ezer euróval (a 2014. évi várható árfolyamnyereség összegével) elmarad a 2014. évi bázistól.



- Az árbevétel és az adózás előtti eredmény 2015-re várható jelentős növekedése a kalkulált társasági és iparűzési adó kötelezettséget mintegy 150 ezer euróval növeli. Ezen túlmenően, tekintettel arra, hogy 2015-ben újabb műemléki épületek felújítását nem tervezzük, a kapcsolódó adóalap csökkentő hatással (műemléki felújítás társasági adóalap kedvezménye, 2014-ben összesen mintegy 250 ezer euró) sem kalkulálhatunk. Fentieket figyelembe véve a 2015-ös nyereségadó ráfordítás várhatóan összesen 400 ezer euróval meghaladja a 2014-es értéket.
- Fentiek együttes hatásaként 2015-re a 2014. évinél 500 ezer euróval, azaz mintegy 20%-al magasabb adózott eredményt várunk

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 irodapiacon 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 310 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 negyedéves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2014. november 5.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2014. szeptember 30-án végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2014. november 5.

A handwritten signature in purple ink, reading "Hajba Róbert", positioned above a horizontal line.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

A handwritten signature in purple ink, reading "Kocsány János", positioned above a horizontal line.

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES JELENTÉS
2014. SZEPTEMBER 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 negyedéves jelentéshez	8-20

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2014. SZEPTEMBER 30.

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

	Meg- jegyzés	2013. december 31.	2014. szeptember 30.
Pénzeszközök	3	10.160	5.057
Vevők	4	453	642
Készletek	5	6	8
Adókövetelés	6	87	81
Egyéb forgóeszközök	7	209	237
Forgóeszközök		10.915	6.025
Befektetési célú ingatlanok	8	61.171	63.755
Egyéb tárgyi eszközök	8	200	263
Részesedések	9	107	100
Halasztott adókövetelés	10	26	27
Befektetett eszközök		61.504	64.145
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		72.419	70.170
Rövid lejáratú hitelek	11	2.836	2.907
Szállítók	12	680	1.640
Adókötelezettség	6	178	151
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	1.107	1.654
Rövid lejáratú kötelezettségek		4.801	6.352
Hosszú lejáratú hitelek	11	44.313	42.125
Halasztott adókötelezettség	10	255	129
Hosszú lejáratú kötelezettségek		44.568	42.254
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		49.369	48.606
Jegyzett tőke		213	213
Eredménytartalék		26.552	25.246
Saját részvények	21	(784)	(962)
Halmozott átváltási különbözet		(2.931)	(2.933)
Saját tőke		23.050	21.564
FORRÁSOK ÖSSZESEN		72.419	70.170

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

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

	Meg- jegyzés	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30.	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2014. szept. 30.
Ingtalan bérbeadás árbevétele	14	2.017	2.124	6.072	6.054
Árbevétel		2.017	2.124	6.072	6.054
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	15	(68)	-	(139)	(30)
Személyi jellegű költség	15	(88)	(104)	(444)	(434)
Egyéb működési költség	15	(62)	(79)	(197)	(235)
Értécsökkenési leírás és amortizáció	15, 8	(932)	(1.093)	(2.801)	(2.983)
Működési költség		(1.150)	(1.276)	(3.581)	(3.682)
Egyéb bevétel	16	2.237	45	2.045	114
ÜZEMI EREDMÉNY		3.104	893	4.536	2.486
Kamatbevétel	17	57	12	166	49
Kamatköltség	17	(364)	(325)	(1.113)	(992)
Árfolyamkülönbözet	18	(15)	116	(62)	170
Pénzügyi eredmény		(322)	(197)	(1.009)	(773)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		2.782	696	3.527	1.713
Nyereségadó	19	(271)	(41)	(418)	(54)
ADÓZOTT EREDMÉNY		2.511	655	3.109	1.659
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		2.511	655	3.109	1.659
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,24	0,06	0,30	0,16
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,24	0,06	0,30	0,16

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

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

	Meg- jegyzés	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30.	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2014. szept. 30.
Adózott eredmény		2.511	655	3.109	1.659
Értékelési tartalék***		16	-	(6)	-
Értékelési tartalékra jutó halasztott adó		(2)	-	-	-
Egyéb átfogó jövedelem – visszaforduló*		14	-	(6)	-
Átváltási különbözet****		2	-	4	(2)
Egyéb átfogó jövedelem – végleges**		2	-	4	(2)
Egyéb átfogó jövedelem		16	-	(2)	(2)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		2.527	655	3.107	1.657
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		2.527	655	3.107	1.657

* 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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Értékelési tartalék	*Saját részvények	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2012. december 31.	213	23.939	96	(669)	(2.933)	20.646
Adózott eredmény	-	3.109	-	-	-	3.109
Értékelési tartalék	-	-	(6)	-	-	(6)
Átváltási különbözet	-	-	-	-	4	4
Osztalék	-	(1.351)	-	-	-	(1.351)
2013. szeptember 30.	213	25.697	90	(669)	(2.929)	22.402
2013. december 31.	213	26.552	-	(784)	(2.931)	23.050
Adózott eredmény	-	1.659	-	-	-	1.659
Értékelési tartalék	-	-	-	-	-	-
Átváltási különbözet	-	-	-	-	(2)	(2)
Saját részvény vásárlás	-	-	-	(178)	-	(178)
Osztalék	-	(2.965)	-	-	-	(2.965)
2014. szeptember 30.	213	25.246	-	(962)	(2.933)	21.564

* 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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	2.782	696	3.527	1.713
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	932	1.093	2.801	2.983
Kamatköltség	364	325	1.113	992
Kamatbevétel	(57)	(12)	(166)	(49)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	(19)	21	(15)	(21)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	335	(334)	418	(137)
Készletek növekedése	(1)	-	(1)	(2)
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése	189	494	430	582
Fizetett nyereségadó	(94)	(120)	(203)	(248)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	4.431	2.163	7.904	5.813
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(721)	(1.610)	(1.212)	(4.699)
Fizetett kamat (aktivált)	(24)	(32)	(66)	(94)
Részesedés vásárlása	(7)	-	(7)	-
Részesedés értékesítése	-	-	-	7
Kapott kamat	94	22	111	42
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(658)	(1.620)	(1.174)	(4.744)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(683)	(712)	(2.034)	(2.117)
Fizetett kamat	(362)	(325)	(1.108)	(1.016)
Saját részvény vásárlás	-	-	-	(178)
Fizetett osztalék	-	-	(1.385)	(2.994)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.045)	(1.037)	(4.527)	(6.305)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	2.728	(494)	2.203	(5.236)
Pénzeszközök az időszak elején	5.660	5.455	6.186	10.160
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	(16)	96	(17)	133
Pénzeszközök az időszak végén	8.372	5.057	8.372	5.057

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(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 17 fő volt 2014. szeptember 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 mintegy 70.000 m² irodaterület fejleszthető, 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 45.000 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 7.050 m ² felújítása megtörtént
Fejlesztési területek	7,0 hektár szabad fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m ² bruttó alapterületű diákszálló felépült

1.3. Irányítás

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(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. szeptember 30.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Igazgatótanács és vezetők		3.506.493	32,98	3.511.538	33,04
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	126.000	1,19
Hajba Róbert	gazdasági ig.	5.400	0,05	6.000	0,06
5% feletti részvényesek		2.705.843	25,45	2.725.559	25,63
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		1.631.514	15,35	1.651.230	15,53
Egyéb részvényesek		3.910.262	36,78	3.845.501	36,17
Saját részvények*		509.076	4,79	549.076	5,16
Összesen		10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

* A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza.

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

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.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
EUR/HUF nyitó:	295,16	307,19	291,29	296,91
EUR/HUF záró:	298,48	310,36	298,48	310,36
EUR/HUF átlag:	297,88	312,24	296,70	308,76

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

3. Pénzeszközök

	2013. december 31.	2014. szeptember 30.
Pénztár	1	-
Bankbetétek	10.159	5.057
Pénzeszközök	10.160	5.057

4. Vevők

	2013. december 31.	2014. szeptember 30.
Vevők	453	642
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	453	642

A vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

5. Készletek

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

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

6. Adókövetelés és adókötelezettség

	2013. december 31.	2014. szeptember 30.
Adókövetelés	87	81
Adókötelezettség	(178)	(151)
Nettó adókövetelés	(91)	(70)

7. Egyéb forgóeszközök

	2013. december 31.	2014. szeptember 30.
Elhatárolt bevételek	166	97
Elhatárolt költségek	17	113
Egyéb követelések	26	27
Egyéb forgóeszközök	209	237

8. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2013. december 31.	2014. szeptember 30.
Befektetési célú ingatlanok	61.171	63.755
Egyéb tárgyi eszközök	200	263
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	61.371	64.018

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(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	-	5.445	5.445
Aktiválás	8.134	(8.134)	-
Átváltási különbözet	-	-	-
2014. szeptember 30.	93.087	1.219	94.306
Értékcsökkenés:			
2013. december 31.	27.690	-	27.690
Növekedés	2.861	-	2.861
Átváltási különbözet	-	-	-
2014. szeptember 30.	30.551	-	30.551
Nettó érték:			
2014. szeptember 30.	62.536	1.219	63.755

A beruházások 5.445 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a műemléki és a déli területeken végzett fejlesztések (5.019 ezer EUR),
- a központi területen végzett fejlesztések (426 ezer EUR).

Az aktiválások 8.134 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a műemléki és a déli területeken elvégzett fejlesztések (7.760 ezer EUR),
- a központi területen elvégzett fejlesztések (374 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 1.219 ezer EUR egyenlege a műemléki fejlesztési terület felújítás előtt álló épületeinek bekerülési értékét (1.167 ezer EUR), valamint a központi területen folyó átalakítási munkák értékét (52 ezer EUR) tartalmazza.

2014. első kilenc hónapjában a Társaság 94 ezer EUR (2013. első kilenc hónapjában: 66 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 NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

9. Részesedések

	2013. december 31.	2014. szeptember 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 negyedévben névértéken értékesített.

10. Halasztott adó

	2013. december 31.	2014. szeptember 30.
Fejlesztési tartalék	(488)	(505)
Értékcsökkenés	22	22
Elhatárolt veszteség	237	381
Halasztott adókötelezettség (nettó)	(229)	(102)

11. Hitelek

	2013. december 31.	2014. szeptember 30.
Rövid lejáratú	2.836	2.907
Hosszú lejáratú	44.313	42.125
Hitelek	47.149	45.032

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 NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2014. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

12. Szállítók

	2013. december 31.	2014. szeptember 30.
Szállítók - belföldi	680	1.640
Szállítók	680	1.640

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2013. december 31.	2014. szeptember 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	30	37
Bérlői kauciók	688	617
Egyéb kötelezettségek	389	1.000
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.107	1.654

14. Árbevétel

	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	2.017	2.124	6.072	6.054
Árbevétel	2.017	2.124	6.072	6.054

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

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

15. Működési költség

	2013.	2014.	2013.	2014.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	68	-	139	30
Személyi jellegű költség	88	104	444	434
Egyéb működési költség*	62	79	197	235
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	932	1.093	2.801	2.983
Működési költség	1.150	1.276	3.581	3.682

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2013.	2014.	2013.	2014.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Iroda és telekommunikáció	4	4	10	10
Jog és adminisztráció*	29	27	92	105
Marketing	14	7	40	25
Egyéb	15	41	55	95
Egyéb működési költség	62	79	197	235

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

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

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	91	181	139	216
Továbbszámlázott beruházási költségek	(77)	(170)	(121)	(188)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	615	668	2.200	2.021
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(618)	(620)	(2.145)	(1.927)
Egyebek*	2.226	(14)	1.972	(8)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	2.237	45	2.045	114

* Az „Egyéb bevétel (ráfordítás)” sor tartalmazza a peres eljárással (22. megjegyzés) kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat: 1.991 ezer EUR nettó bevételt 2013. első kilenc hónapjában (2.246 ezer EUR nettó bevételt 2013. harmadik negyedévben).

17. Kamatok

	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Kapott kamatok	57	12	166	49
Kamatbevétel	57	12	166	49
Fizetett hitelkamatok	(384)	(355)	(1.165)	(1.079)
Egyéb fizetett kamatok	(4)	(2)	(14)	(7)
Aktivált finanszírozási költség	24	32	66	94
Kamatköltség	(364)	(325)	(1.113)	(992)
Nettó kamatköltség	(307)	(313)	(947)	(943)

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

18. Árfolyamkülönbözet

	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Realizált árfolyamnyereség	8	41	19	16
Nem realizált árfolyamnyereség	7	75	43	154
Árfolyamnyereség	15	116	62	170

19. Nyereségadó

	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(144)	(71)	(251)	(181)
Halasztott nyereségadó	(127)	14	(167)	127
Nyereségadó ráfordítás	(271)	(57)	(418)	(54)

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

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

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	2.511	655	3.109	1.659
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.152.598	10.101.939	10.152.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,24	0,16	0,30	0,06
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.152.598	10.101.939	10.152.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,24	0,16	0,30	0,06

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. szeptember 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 időközben elfogadásra került, az egyetemi campus kialakítása és átadása 2014. szeptemberben megtörtént. A 2010-ben elkezdett oktatási program az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola beköltözésével tovább bővült.

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

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 negyedéves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.