

GRAPHISOFT PARK SE

Féléves jelentés – 2015. első félév

2015. augusztus 5.



GRAPHISOFTPARK





Tisztelt Részvényeseink,

2015. első félévének legfontosabb fejleménye a Park legnagyobb bérlőjével, az SAP-val történt szerződés hosszabbítás, ami indokoltta tette a jelenleg 96%-os kihasználtságú 55.000 m² iroda, labor és egyetemi épületegyüttes további bővítését. Ennek keretében összesen 8.000 m² új iroda és összesen több mint 300 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs tervezését kezdtük meg, és az első fázis átadása 2017. elején várható. A fejlesztések elsődleges célja a tavaly jelentős létszám-bővítést megvalósító, és jelenleg több épületben szétszórtan működő SAP részére optimális és gazdaságos elhelyezést biztosítani, a mind az SAP, mind a Graphisoft Park számára kiemelt fontosságú „zöld” szempontok elsődlegességének figyelembevételével. A 2006-ban átadott SAP épület további optimális kihasználása érdekében az új fejlesztések nagy részét az eredeti SAP épülethez szervesen csatlakozó új szárnyban valósítjuk meg, ami ugyanakkor szükségessé teszi a szomszédos, a Park jelenlegi beépítettsége mellett már gazdaságtalan helykihasználásának minősíthető, kisebb épületek és raktárak (összesen mintegy 2.000 m²) elbontását is. Ezzel az időközben nagy forgalmú főútvonallá fejlődött Jégtörő utca felé a jelenleginél lényegesen impozánsabb megjelenésű homlokzat kialakítására is lehetőségünk nyílik.

Pénzügyi eredményeink az előrejelzéseknek megfelelően alakultak, a 2014. első félévi 3,93 millió euró árbevétellel és 1.004 ezer euró adózott eredménnyel szemben 2015. első félévében 4,83 millió euró árbevételt és 1.585 ezer euró adózott eredményt értünk el. 2015. egészére pedig a 2014. évinél 12%-kal magasabb, 9,5 millió euró árbevételt és szintén 12%-kal javuló, 2,7 millió euró nettó eredményt várunk, melyet azonban a bontások és átalakítások miatt egy egyszeri, mintegy 500 ezer euró leírás terhel.

Az eredmények elsősorban annak köszönhetőek, hogy a kihasználtság folyamatos növelése mellett a Park színvonalát és profitabilitását biztosító bérleti díjakon nem változtattunk, nem versenyeztünk a jelenleg is még túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacra helyenként kialakult rendkívül alacsony, és ezért hosszútávon fenntarthatatlan bérleti díjakkal. Mindez bizonyítja, hogy a 16 évvel ezelőtt megfogalmazott „mikro-szilícium-völgy” koncepció működik: az ingatlanfejlesztésben is érdemes fókuszálni egy jól meghatározott vevőkörre, esetünkben a technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozásokra. Ezen a területen a siker kulcsa a tehetségek vonzása. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park. Az elért eredmény azt bizonyítja, hogy a technológiai ipar vezető cégei értékelik ezt a koncepciót, ezért a további fejlesztést ennek jegyében folytatjuk.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	2014.	2015.	2014.	2015.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Bevétel	1.969	2.398	3.930	4.827
Működési költség	(332)	(343)	(516)	(524)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	40	84	69	149
EBITDA	1.677	2.139	3.483	4.452
Értékcsökkenés és amortizáció	(953)	(1.047)	(1.890)	(2.082)
Üzemi eredmény	724	1.092	1.593	2.370
Nettó kamatköltség	(305)	(329)	(630)	(662)
Árfolyamkülönbözet	(3)	32	54	183
Adózás előtti eredmény	416	795	1.017	1.891
Nyereségadó	14	(134)	(13)	(306)
Adózott eredmény*	430	661	1.004	1.585
EBITDA ráta (%)	85,2	89,2	88,6	92,2
Üzemi eredmény ráta (%)	36,8	45,5	40,5	49,1

	2014. december 31.	2015. június 30.
Ingyatlanok könyv szerinti értéke	63.151	61.487
Ingyatlanok valós értéke**	156.920	156.920
Könyv szerinti nettó eszközérték	22.308	21.888
Valós nettó eszközérték	116.176	117.321
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)***	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró)	11,5	11,6

* A 2015-ben induló fejlesztésekhez kapcsolódó bontások miatt várhatóan a harmadik negyedévben elszámolásra kerülő egyszerű leírás nélkül.

** A befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen szerepelnek a Társaság pénzügyi kimutatásaiban. Az ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést évente teszünk közzé. A legutóbbi értékelést a 2014. évi Konszolidált éves beszámoló tartalmazza. A tárgyidőszaki valós nettó eszközérték megállapításánál az ingatlanok esetében a legutóbbi értékbecslés eredményét, egyéb eszközök és kötelezettségek esetében pedig a fordulónapi könyv szerinti értéket vesszük figyelembe.

*** Az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részvényeket, valamint a dolgozói részvényeket.



Vezetőségi jelentés

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

- 2015. első félévi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2015. évi előrejelzés.

2015. első félévi eredmények

A 2015. első félévi eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2014-es bázishoz viszonyítva:

- Az **árbevétel** (2015: 4.827 ezer euró; 2014: 3.930 ezer euró) 897 ezer euróval, 23%-kal emelkedett. A kihasználtság növekedése az árbevételt 13%-kal, míg a műemléki és a déli területen megvalósult oktatási célú fejlesztésekből származó bérleti díj bevétel további 10%-kal növelte (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben).
- A **működési költség** (2015: 524 ezer euró; 2014: 516 ezer euró) lényegében nem változott az előző évhez képest. Az ingatlanokkal kapcsolatos és a személyi jellegű költségek kisebb mértékű emelkedését az egyéb működési költségek csökkenése ellensúlyozta.
- Az **egyéb bevétel** (2015: 149 ezer euró; 2014: 69 ezer euró) nettó egyenlege 80 ezer euróval magasabb volt az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2015: 2.082 ezer euró; 2014: 1.890 ezer euró) 192 ezer euróval, 10%-kal nőtt az elmúlt év során újonnan üzembe helyezett beruházások (lásd a „Fejlesztések” fejezetben) hatására.
- Az **EBITDA** (2015: 4.452 ezer euró; 2014: 3.483 ezer euró) 969 ezer euróval, 28%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2015: 2.370 ezer euró; 2014: 1.593 ezer euró) 777 ezer euróval, 49%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2015: 662 ezer euró; 2014: 630 ezer euró) 32 ezer euróval, 5%-kal nőtt a következő tényezők miatt. Bár a bázisidőszakhoz képest az alacsonyabb hitelkamatok és a csökkenő hiteltartozás eredményeként a tényleges kamatfizetési kötelezettség 52 ezer euróval csökkent, de a bázisidőszak kamatfizetéséből 62 ezer euró a folyamatban levő beruházásokra került elszámolásra, tehát a költségként elszámolandó kamat 10 ezer euróval növekedett. A kamatbevétel 22 ezer euróval csökkent az alacsonyabb betéti kamatok és az elmúlt év során megvalósított jelentős beruházások miatt csökkenő készpénzállomány hatására.
- Az **árfolyamnyereség** (2015: 183 ezer euró; 2014: 54 ezer euró) 129 ezer euróval kedvezőbben alakult 2015-ben 2014-hez képest, köszönhetően annak, hogy 2015-ben az euróval szemben sokat erősödő dollárban denominált készpénztartalékainkon jelentős nyereséget könyvelhettünk el (közel 2 millió USD, 145 ezer euró nem realizált árfolyamnyereség).
- A **nyereségadó** (2015: 306 ezer euró; 2014: 13 ezer euró) 293 ezer euróval nőtt az előző évhez képest. Az árbevétel és adózás előtti eredmény növekedése a kalkulált társasági és iparüzési adót 110 ezer euróval növelte, míg a 2014-ben a társasági adót egy speciális adóalap csökkentő tétel (műemléki felújítás adóalap kedvezménye) 183 ezer euróval csökkentette.



- A **nettó nyereség** (2015: 1.585 ezer euró; 2014: 1.004 ezer euró) 581 ezer euróval, azaz 58%-kal nőtt 2015-ben 2014-hez képest a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény a bérbe adható terület és a kihasználtság növekedésének eredményeként 777 ezer euróval, 49%-kal emelkedett, (2) a pénzügyi eredmény az árfolyamkülönbsétek kedvező alakulásának következtében, 97 ezer euróval, 17%-kal javult, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó a magasabb adóalap és egy adóalap csökkentő tétel kiesésének hatására 293 ezer euróval magasabb volt az előző évi bázisnál.

Hasznosítás, kihasználtság

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

Időszak:	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2
Kihasználtság (%):	80%	81%	90%	95%	96%	96%
Terület (m2):	46.800	46.800	55.000	55.000	55.000	55.000

Mint a fenti táblázatban látható, 2014. év során a Park bérbe adható területe összesen 8.200 m²-rel növekedett (5.200 m² műemléki felújítás és átalakítás oktatási célokra, továbbá 3.000 m² diákszálló) miközben a kihasználtság 80%-ról 95%-ra nőtt. Ezt sikerült 2015. első félévében további 1%-kal növelni.

A Graphisoft Park legnagyobb bérlője, a jelenleg több mint 10.000 m² irodaterületet bérlő SAP Magyarország Kft. a 2016. év végén lejárató szerződését 2015. áprilisban meghosszabbította. A szerződés-hosszabbításhoz kapcsolódóan 2015-ben új fejlesztések kezdődnek (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben), amelyek eredményeként 2017-től kezdődően több lépcsőben mintegy 8.000 m² új irodaterület épül. A fejlesztésekkel együtt járó bontási és átalakítási munkák következtében ugyanakkor az irodapark bérbe adható irodaterülete 2015. nyarától átmenetileg mintegy 2.000 m²-rel csökken, a tervezett bővülés tehát nettó 6.000 m². Ez egyben azt is jelenti, hogy az első fázis átadásáig (várhatóan 2017. első negyedév) a Graphisoft Park kihasználtsága gyakorlatilag 100%-os lesz, tehát ebben az időszakban nem lesz szabad bérbe adható terület.

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, mely magába foglalja a központi területen elhelyezkedő irodaparkot, a műemléki területen kialakított oktatási campus épületegyüttesét, valamint az ezektől északra és délre elhelyezkedő fejlesztési területeket.

Irodapark

A Graphisoft Park 8,5 hektáros központi területén az elmúlt 17 évben 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe.

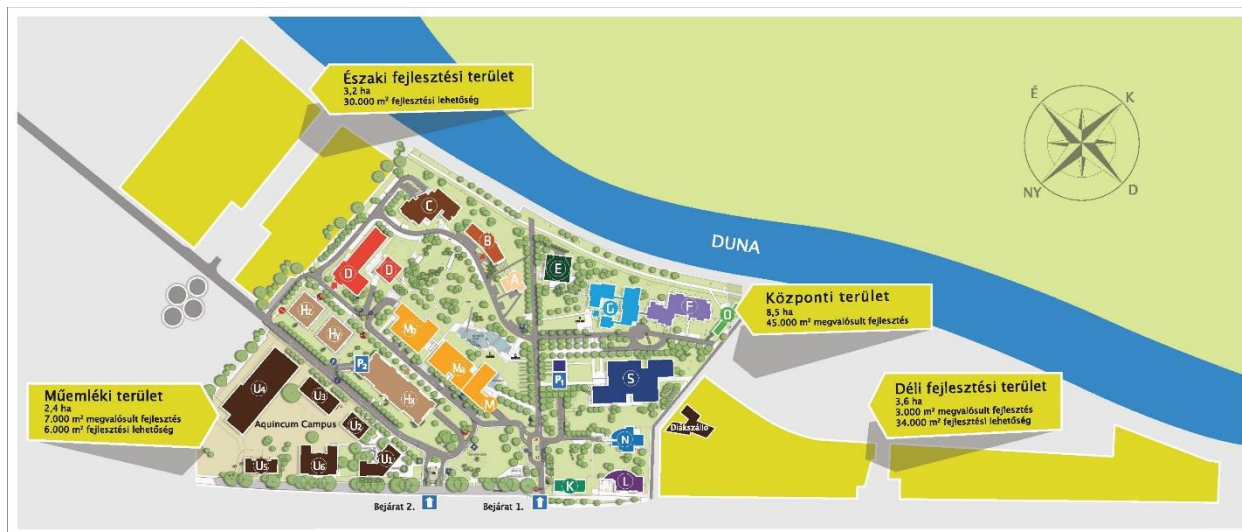
Az SAP szerződés 2015. áprilisi meghosszabbításához kapcsolódóan (lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) az SAP főépületéhez (a lenti térképen az S jelű épület) illeszkedve egy új, mintegy 5.500 m² alapterületű szárny építését vállaltuk. Ebből az SAP 2.500 m²-t foglal el, és így a jelenleg több épületben működő cég lényegesen hatékonyabb elhelyezést élvezhet. A fennmaradó 3.000 m² méretű épületrész részben új bérlők, részben az SAP által kért esetleges további bővülésre vonatkozó opció kielégítésére szolgál. Ezen túlmenően egy további 2.500 m² alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált épület felépítését is tervezzük. Mind az új épületeknél, mind egyes régebbi épületrészek felújítása során az eddigieknél is nagyobb figyelmet fordítunk a környezettudatos építészeti megoldásokra.

A meglévő S épület átalakítása mellett az új szárny felépítéséhez szükségessé válik egyes gazdaságatlanabb helykihasználású régebbi épületek, épületrészek elbontása (a lenti térképen az N és az L jelű épületek), ami a bérbe adható területet átmenetileg mintegy 2.000 m²-rel csökkenti.



A fejlesztési program tervezett összköltsége - mely tartalmazza összesen mintegy 8.000 m² új iroda és 300 gépkocsi befogadására alkalmas három szintes mélygarázs megépítését és a meglévő S épület korszerűsítését, továbbá a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat - mintegy 18 millió euró, melyből 2015-ben várhatóan 1 millió euró merül fel.

A központi területen folyó további beruházások célja a meglévő irodaterületek átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezekre várhatóan összesen 500 ezer eurót fordítunk 2015-ben.



Campus

A 2,4 hektáros műemléki terület épületeinek felújítását 2010-ben megkezdtük. Az egykori Gázgyár felújított (a fenti térképen U1 jelű) közel 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 a fenti térképen U3 jelű épület az Aquincumi Technológiai Intézet részére átadásra került (részletesebben lásd alább az „Oktatási funkció megvalósítása” fejezetben).

2013-ban szerződést kötöttünk az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskolával, azzal a céllal, hogy 2014. ősztől itt folytassák az oktatási tevékenységet. Ennek érdekében további három (a fenti 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. júliusában átadtuk. Ezzel a műemléki területen összesen 7.000 m² hasznos alapterületű egyetemi campus alakult ki, mintegy 1.000 diák számára.

A terület utolsó, legnagyobb, a fenti térképen U4 jelű korábbi száraztisztító épületének fejlesztését konkrét igények jelentkezése után kezdjük meg. Az U4 jelű épületet a hozzá tartozó területtel a fejlesztés megkezdéséig a fejlesztési területek között tartjuk számon.



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

Fejlesztési területek

A Graphisoft Parkhoz tartozik további összesen mintegy 7 hektár fejlesztési terület (északi és déli fejlesztési területek, valamint a műemléki tömb egy része) amely lehetőséget ad összesen további 70.000 m² bérbe adható irodaterület fejlesztésére.

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 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:

- a korábbi gázgyártási tevékenységből eredő környezetszennyezési kockázat (részletesen lásd alább),
- megőrzendő épületek miatti hasznosítási korlátozás,
- a Duna-parti fekvésből eredő esetleges árvízveszély, amellyel a növekvő vízszintingadozások miatt annak ellenére számolni kell, hogy az egykori Gázgyárhoz épült eredeti védmű az eddigi, 2013-ban mért legmagasabb vízszint esetén is biztonságos védelmet nyújtott.



Egyéb kiemelt események

A területen 1986-ig folyt gázgyártással összefüggő tevékenységből visszamaradt talaj- és talajvízszennyezés elhárítása

A hosszú idő óta esedékes kárelhárítás elvégzésére vonatkozó hatósági végzés 2015. július 18-án jogerőre emelkedett. A munkálatok a központi területtől, illetve az oktatási campustól északra fekvő fejlesztési területeket érintik. A szükséges talajcsere elvégzésének határideje: 2017. november 30. A munkálatok várható kezdete 2016. első negyedéve. A talajcsere elvégzése után esedékes talajvíztisztítás befejezésének határideje 2019. április 30. A kárelhárításért felelős Fővárosi Gázművek Zrt. által bemutatott terv a lehető legnagyobb prioritással veszi figyelembe a Graphisoft Park dolgozóinak és a környék lakóinak érdekeit.

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 9 teljes szemeszter teljesült, 2015-ben (a már lezárult tavaszi félév, illetve az őszi félévre történt beiratkozások alapján) összesen 140 hallgatóval. Eddig az Egyesült Államok 50 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 Columbia, a Dartmouth, a UPenn, a Rochester, és a Tufts egyetemek (köztük az összes 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.



2013 ősztől 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.





Az észak-amerikai diákok után befolyó tandíjból az AIT-Budapest 2014-ben elérte a tartósan rentábilis működéshez szükséges bevételt, ami 2015-ben (a már lezárt tavaszi félév és az őszi félévre történt jelentkezések alapján) tovább növekszik. Mindez megalapozta az oktatási vállalkozás (melyben Társaságunk 10% tulajdonhányaddal rendelkezik) hosszú távú fenntarthatóságát, tovább növelve ezzel a Park vonzerejét.

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. A Graphisoft Park bérbeadóként iroda- és laborbérlettel, továbbá a Graphisoft, a Graphisoft Park és az AIT-Budapest alapítója, Bojár Gábor közreműködésével ingyenes üzletfejlesztési tanácsadással segíti az itt működő startup cégek fejlődését.

Osztalék

A Graphisoft Park SE 2015. április 23-án megtartott éves rendes közgyűlése törzsrésztvényenként 60 forint, dolgozói részvényenként 20 forint (összesen 642.479 ezer forint, 2.128 ezer euró 2015. április 23-ai árfolyamon) osztalék kifizetéséről döntött. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2015. május 28. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.



2015. évi előrejelzés

A 2015. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 96%-os (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) kihasználtsága mellett a következő (a 2015-ben induló fejlesztésekhez kapcsolódó bontások miatt elszámolásra kerülő egyszeri leírás nélkül):

(millió euró)	2014 tény	2015 várható
Bérleti díj bevétel	8,47	9,5
Működési költség	-0,93	-0,9
Egyéb bevétel (nettó)	0,21	0,2
EBITDA	7,75	8,8
Értékcsökkenés	-4,08	-4,2
Üzemi eredmény	3,67	4,6
Nettó kamatköltség	-1,29	-1,3
Árfolyamkülönbözlet	0,22	-
Adózás előtti eredmény	2,60	3,3
Nyereségadó	-0,20	-0,6
Adózott eredmény	2,40	2,7

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

- A bérleti díj bevételek várhatóan 1 millió euróval nőnek 2015-ben 2014-hez képest a rendelkezésre álló bérbé adható terület és a kihasználtság jelentős növekedésének (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben) eredményeként.
- A működési költségek várhatóan a 2014-es szinten alakulnak 2015-ben. Az értékcsökkenési leírás mintegy 100 ezer euróval magasabb lesz a 2014-es bázisnál (a 2014-ben üzembe helyezett beruházások többlet értékcsökkenési leírása, és a korábbi eszközök értékcsökkenésének kifizetése együttes hatására). A társaság összes elszámolt üzemi költsége ennek megfelelően várhatóan 100 ezer euróval meghaladja a bázisidőszaki értéket.
- A nettó kamatköltség várhatóan a 2014-es szinten alakul 2015-ben, egész évre árfolyamnyereséggel egyelőre nem számolunk, így a pénzügyi eredmény előrejelzésünk 200 ezer euróval elmarad a 2014-es bázistól.
- Az árbevétel és az adózás előtti eredmény jelentős növekedése a társasági és iparűzési adó kötelezettséget közel 150 ezer euróval növeli. Tekintettel arra, hogy 2015-ben újabb műemléki épületek felújítását nem tervezzük, a kapcsolódó adóalap csökkentő hatással (műemléki felújítás társasági adóalap kedvezménye, 2014-ben 263 ezer euró) sem kalkulálhatunk. Fentieket figyelembe véve a 2015-ös nyereségadó ráfordítás várhatóan 400 ezer euróval meghaladja a 2014-es értéket.

Fentieket figyelembe véve az előző évit 300 ezer euróval meghaladó, 2,7 millió euró nettó nyereséget prognosztizálunk 2015-re, összhangban az előző, 2015. május 6-án publikált, negyedéves jelentésünkben megadott előrejelzéssel.

A 2015-ben a központi területen induló fejlesztésekhez (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) kapcsolódóan régebbi épületek, épületrészek elbontása miatt mintegy 500 ezer euró értékű egyszeri leírást is el kell könyvelnünk a harmadik negyedévben, így a 2015. évi szokásos üzletmenetet tükröző 2,7 millió euró nettó eredmény előrejelzésünk mellett az egyszeri tételeket is tartalmazó számviteli eredményünk várhatóan 2,2 millió euró lesz.



Előrejelzéseinket 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 másról csak akkor számolunk azzal, hogy meglévő bérlőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérlő a jelentéskészítés időpontjáig jelezte.

A Graphisoft Park magas szintű szolgáltatásainak megfelelően kialakított 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.

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, 0,1%-os EURIBOR kamatszinttel, 0% éves inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezettekén 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, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2015. augusztus 5.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

FÉLÉVES JELENTÉS

a 2015. június 30-án végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2015. augusztus 5.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

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	8-19

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2015. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2014. december 31.	2015. június 30.
Pénzeszközök	3	4.822	4.389
Vevők	4	275	600
Adókövetelés	5	107	49
Egyéb forgóeszközök	6	154	99
Forgóeszközök		5.358	5.137
Befektetési célú ingatlanok	7	63.151	61.487
Egyéb tárgyi eszközök	7	276	295
Részesedések	8	100	100
Halasztott adókövetelés	9	23	30
Befektetett eszközök		63.550	61.912
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		68.908	67.049
Rövid lejáratú hitelek	10	2.935	2.982
Szállítók	11	534	562
Adókötelezettség	5	191	240
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	12	1.361	1.163
Rövid lejáratú kötelezettségek		5.021	4.947
Hosszú lejáratú hitelek	10	41.377	39.872
Halasztott adókötelezettség	9	202	342
Hosszú lejáratú kötelezettségek		41.579	40.214
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		46.600	45.161
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		25.953	25.534
Saját részvények	20	(962)	(962)
Halmazott átváltási különbözet		(2.933)	(2.934)
Saját tőke		22.308	21.888
FORRÁSOK ÖSSZESEN		68.908	67.049

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2015. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2014. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2014. június 30. napján végződő 6 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele	13	1.969	2.398	3.930	4.827
Árbevétel		1.969	2.398	3.930	4.827
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	14	(18)	(18)	(30)	(34)
Személyi jellegű költség	14	(222)	(244)	(330)	(340)
Egyéb működési költség	14	(92)	(81)	(156)	(150)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	14, 7	(953)	(1.047)	(1.890)	(2.082)
Működési költség		(1.285)	(1.390)	(2.406)	(2.606)
Egyéb bevétel	15	40	84	69	149
ÜZEMI EREDMÉNY		724	1.092	1.593	2.370
Kamatbevétel	16	21	5	37	15
Kamatköltség	16	(326)	(334)	(667)	(677)
Árfolyamkülönbözet	17	(3)	32	54	183
Pénzügyi eredmény		(308)	(297)	(576)	(479)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		416	795	1.017	1.891
Nyereségadó	18	14	(134)	(13)	(306)
ADÓZOTT EREDMÉNY		430	661	1.004	1.585
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		430	661	1.004	1.585
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	19	0,04	0,07	0,10	0,16
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	19	0,04	0,07	0,10	0,16

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2015. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2014. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2014. június 30. napján végződő 6 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap
Adózott eredmény		430	661	1.004	1.585
Átváltási különbözet*		2	(3)	(2)	(1)
Egyéb átfogó jövedelem**		2	(3)	(2)	(1)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		432	658	1.002	1.584
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		432	658	1.002	1.584

* Nem euró funkcionális pénznemű leányvállalatok átváltási különbözete.

** Visszaforduló, későbbi időszakokban bizonyos feltételek teljesülése esetén az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL
A 2015. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	Halmozott átváltási különbözlet	Saját tőke
2013. december 31.	213	26.552	(784)	(2.931)	23.050
Adózott eredmény	-	1.004	-	-	1.004
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
2014. december 31.	250	25.953	(962)	(2.933)	22.308
Adózott eredmény	-	1.585	-	-	1.585
Átváltási különbözlet	-	-	-	(1)	(1)
Osztalék	-	(2.004)	-	-	(2.004)
2015. június 30.	250	25.534	(962)	(2.934)	21.888

* A saját részvények adatait a 20. megjegyzés tartalmazza

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2015. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2014. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2014. június 30. napján végződő 6 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	416	795	1.017	1.891
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	953	1.047	1.890	2.082
Tárgyi eszközök értékesítésének nyeresége	-	(3)	-	(3)
Kamatköltség	326	334	667	677
Kamatbevétel	(21)	(5)	(37)	(15)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	(18)	(20)	(42)	14
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	88	(200)	197	(267)
Készletek növekedése	(7)	-	(2)	-
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése / (csökkenése)	204	(322)	88	(335)
Fizetett nyereségadó	(30)	(10)	(128)	(133)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1.911	1.616	3.650	3.911
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(1.957)	(237)	(3.089)	(391)
Tárgyi eszközök értékesítése	-	6	-	6
Fizetett kamat (aktivált)	(35)	-	(62)	-
Részesedés értékesítése	-	-	7	-
Kapott kamat	15	7	20	30
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(1.977)	(224)	(3.124)	(355)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(705)	(732)	(1.405)	(1.458)
Fizetett kamat	(329)	(347)	(691)	(662)
Saját részvény vásárlás	(178)	-	(178)	-
Fizetett osztalék	(2.994)	(2.002)	(2.994)	(2.002)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(4.206)	(3.081)	(5.268)	(4.122)
Pénzeszközök csökkenése	(4.272)	(1689)	(4.742)	(566)
Pénzeszközök az időszak elején	9.713	6.102	10.160	4.822
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	14	(24)	37	133
Pénzeszközök az időszak végén	5.455	4.389	5.455	4.389

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, 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 2015. június 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 17 évben összesen 55.000 m² iroda, labor és oktatási területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. A terület további részein mintegy 70.000 m² irodaterület fejleszthető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	modern irodapark 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 terület	2,4 hektár terület 10.000 m ² bérbe adható nettó alapterületű műemléki épülettel, melyből 7.000 m ² felújítása megtörtént
Fejlesztési területek	6,8 hektár fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m ² alapterületű diákszálló felépült

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényesek

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

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

Részvényes	2014. december 31.		2015. június 30.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	85,00	10.631.674	85,00
Igazgatótanács és vezetők	3.511.538	28,09	3.511.538	28,09
Bojár Gábor - IT elnök	3.185.125	25,47	3.185.125	25,47
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,11	13.500	0,11
Szigeti András - IT tag	126.000	1,01	126.000	1,01
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató***	180.913	1,45	180.913	1,45
Hajba Róbert - gazdasági igazgató****	6.000	0,05	6.000	0,05
5% feletti részvényesek	2.802.189	22,40	2.797.771	22,37
Tari István Gábor*****	1.074.329	8,59	1.074.329	8,59
Concorde Alapkezelő Zrt.	1.727.860	13,81	1.723.442	13,78
Egyéb részvényesek	3.768.871	30,12	3.773.289	30,15
Saját részvények*	549.076	4,39	549.076	4,39
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	15,00	1.876.167	15,00
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	10,00	1.250.778	10,00
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	625.389	5,00	625.389	5,00
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	12.507.841	100,00

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 20. megjegyzés tartalmazza.

** A „B” sorozatú dolgozói részvények egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak, és az Alapszabályban valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

*** Kocsány János és közeli hozzátartozójának tulajdona együttesen.

**** Hajba Róbert, a Társaság gazdasági igazgatója további 1.500 darab tőzsrészvényt vásárolt 2015. július 1-én 2.255 forintos részvényenkénti árfolyamon a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében, ezzel a tulajdonában lévő tőzsrészvények száma 7.500 darabra nőtt.

***** A Társaság 5% feletti részvényese, Tari István Gábor 2015. március 16-án elhunyt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	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.

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

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2014. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében) az alábbi kiegészítésekkel.

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

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2014.	2015.	2014.	2015.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
EUR/HUF nyitó:	307,06	299,14	296,91	314,89
EUR/HUF záró:	310,19	315,04	310,19	315,04
EUR/HUF átlag:	307,69	306,11	306,94	307,45

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2014. december 31.	2015. június 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	4.821	4.388
Pénzeszközök	4.822	4.389

4. Vevők

	2014. december 31.	2015. június 30.
Vevők	275	600
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	275	600

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2014. december 31.	2015. június 30.
Adókövetelés	107	49
Adókötelezettség	(191)	240
Nettó adókötelezettség	(84)	191

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2014. december 31.	2015. június 30.
Elhatárolt bevételek	105	69
Elhatárolt költségek	44	30
Egyéb követelések	5	-
Egyéb forgóeszközök	154	99

7. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2014. december 31.	2015. június 30.
Befektetési célú ingatlanok	63.151	61.487
Egyéb tárgyi eszközök	276	295
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	63.427	61.782

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A táblázat a befektetési célú ingatlanok időszaki mozgásait mutatja be:

	Telkek és épületek	Befejezetlen beruházások	Befektetési célú ingatlanok
Nettó érték:			
2014. december 31.	61.997	1.154	63.151
Bruttó érték:			
2014. december 31.	93.612	1.154	94.766
Növekedés	-	379	379
Aktiválás	358	(358)	-
2015. június 30.	93.970	1.175	95.145
Értékcsökkenés:			
2014. december 31.	31.615	-	31.615
Növekedés	2.043	-	2.043
2015. június 30.	33.658	-	33.658
Nettó érték:			
2015. június 30.	60.312	1.175	61.487

A beruházások 379 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a műemléki és a déli területeken végzett fejlesztések (23 ezer EUR),
- a központi területen végzett fejlesztések (356 ezer EUR).

Az aktiválások 358 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a műemléki és a déli területeken elvégzett fejlesztések (23 ezer EUR),
- a központi területen elvégzett fejlesztések (335 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 1.175 ezer EUR egyenlege a műemléki fejlesztési terület felújítás előtt álló épületeinek bekerülési értékét (1.141 ezer EUR), valamint a központi területen folyó átalakítási munkák értékét (34 ezer EUR) tartalmazza.

A Társaság nem aktivált hitelfelvételi költséget a befejezetlen beruházásokra 2015. első félévben (62 ezer EUR-t 2014. első félévben).

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

8. Részesedések

	2014. december 31.	2015. június 30.
AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.	100	100
Részesedések	100	100

A Társaság 2009-ben 10%-os tulajdonrészt (100 ezer EUR) szerzett az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben.

9. Halasztott adó

	2014. december 31.	2015. június 30.
Fejlesztési tartalék	(537)	(630)
Értékcsökkenés	22	22
Elhatárolt veszteség	336	296
Halasztott adókötelezettség (nettó)	(179)	(312)

10. Hitelek

	2014. december 31.	2015. június 30.
Rövid lejáratú	2.935	2.982
Hosszú lejáratú	41.377	39.872
Hitelek	44.312	42.854

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 2015. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

11. Szállítók

	2014. december 31.	2015. június 30.
Szállítók – belföldi	534	562
Szállítók	534	562

12. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2014. december 31.	2015. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	38	37
Bérlői kauciók	600	609
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	723	517
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.361	1.163

13. Árbevétel

	2014. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30.	2014. június 30. napján végződő 6 hónap	2015. június 30.
Ingatlan bérbeadás árbevétele	1.969	2.398	3.930	4.827
Árbevétel	1.969	2.398	3.930	4.827

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Működési költség

	2014. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2014. június 30. napján végződő 6 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	18	18	30	34
Személyi jellegű költség	222	244	330	340
Egyéb működési költség	92	81	156	150
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	953	1.047	1.890	2.082
Működési költség	1.285	1.390	2.406	2.606

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2014. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2014. június 30. napján végződő 6 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap
Iroda és telekommunikáció	2	3	6	7
Jog és adminisztráció*	51	44	78	79
Marketing	9	8	18	16
Egyéb	30	26	54	48
Egyéb működési költség	92	81	156	150

15. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2014. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2014. június 30. napján végződő 6 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	22	52	35	85
Továbbszámlázott beruházási költségek	(9)	(41)	(18)	(67)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	661	851	1.353	1.751
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(638)	(800)	(1.307)	(1.649)
Egyebek	4	22	6	29
Egyéb bevétel (ráfordítás)	40	84	69	149

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Kamat

	2014. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2014. június 30. napján végződő 6 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap
Kapott kamatok	21	5	37	15
Kamatbevétel	21	5	37	15
Fizetett hitelkamatok	(359)	(333)	(724)	(674)
Egyéb fizetett kamatok	(2)	(1)	(5)	(3)
Aktivált finanszírozási költség	35	-	62	-
Kamatköltség	(326)	(334)	(667)	(677)
Nettó kamatköltség	(305)	(329)	(630)	(662)

17. Árfolyamkülönbözet

	2014. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2014. június 30. napján végződő 6 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap
Realizált árfolyamnyereség (veszteség)	21	36	(25)	64
Nem realizált árfolyamnyereség (veszteség)	(18)	(4)	79	119
Árfolyamnyereség (veszteség)	(3)	32	54	183

18. Nyereségadó

	2014. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2014. június 30. napján végződő 6 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(71)	(85)	(126)	(173)
Halasztott nyereségadó	85	(49)	113	(133)
Nyereségadó ráfordítás	14	(134)	(13)	(306)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

19. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2014. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30.	2014. június 30. napján végződő 6 hónap	2015. június 30.
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	430	661	1.004	1.585
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.101.060	10.082.598	10.111.769	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,04	0,07	0,10	0,16
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.101.060	10.082.598	10.111.769	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,04	0,07	0,10	0,16

Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részvényeket, valamint a dolgozói részvényeket.

A részvényekkel kapcsolatos információkat a kiegészítő melléklet 1.3. megjegyzése tartalmazza.

20. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2014. december 31.	2015. június 30.
Részvények száma	549.076	549.076
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	10.982	10.982
Saját részvények (bekerülési értéken)	962	962

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

21. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

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.

22. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2015. április 23-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2014. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 68.908 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 2.403 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 60 HUF, dolgozói résztvényenként 20 HUF, összesen 642.479 ezer HUF (2.128 ezer EUR 2015. április 23-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2015. május 28. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított résztvényesek részére kifizette.

23. 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.