

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2015. harmadik negyedév

2015. november 4.



GRAPHISOFT PARK – BEJÁRAT – 2017. JÚNIUS

LÁTVÁNYTERV

GRAPHISOFTPARK





Tisztelt Részvényeseink,

2015. első félévének legfontosabb fejleménye a Park legnagyobb bérlőjével, az SAP-val történt szerződés hosszabbítás, ami indokoltta tette a jelenleg 97%-os kihasználtságú 53.000 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 létszámbővítést 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 5.500 m²-en, melyből az SAP 2.500 m²-t foglal el, 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.



Mindez ugyanakkor szükségessé tette a szomszédos, a Park jelenlegi beépítettsége mellett már gazdaságtalan helykihasználásúnak 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 három negyedévi 6,05 millió euró árbevétellel és 1.659 ezer euró nettó eredménnyel szemben 2015. első három negyedévében 7,15 millió euró árbevételt és 2.237 ezer euró nettó 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. 2016-ra a 2015. évihez közeli, 9,4 millió euró árbevételt, és az előző évivel megegyező, 2,7 millió euró nettó eredményt várunk, melyet egy további épület elbontása miatt 100 ezer euró leírás terhel majd. Az árbevétel és a profit növekedésével az új fejlesztések 2017. évi átadása után számolhatunk.



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 17 évvel ezelőtt megfogalmazott "mikro-szilícium-völgy" koncepció működik: az ingatlanfejlesztésben is érdemes fókuszálni egy jól meghatározott vevőkörré, 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

Eredmények*:

	2014.	2015.	2014.	2015.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:				
Bevétel	2.124	2.318	6.054	7.145
Működési költség	(183)	(186)	(699)	(710)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	45	28	114	177
EBITDA	1.986	2.160	5.469	6.612
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.093)	(1.059)	(2.983)	(3.141)
Üzemi eredmény	893	1.101	2.486	3.471
Nettó kamatköltség	(313)	(325)	(943)	(987)
Árfolyamkülönbözet	116	(16)	170	167
Adózás előtti eredmény	696	760	1.713	2.651
Nyereségadó	(41)	(108)	(54)	(414)
Adózott eredmény	655	652	1.659	2.237
B) Egyéb eredmény (egyszeri leírás):				
Egyéb bevétel (ráfordítás)	-	(535)	-	(535)
Nyereségadó	-	53	-	53
Adózott eredmény	-	(482)	-	(482)
A+B) Adózott eredmény	655	170	1.659	1.755

* 2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m² új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása (N, L és K jelű épületek). 2015. harmadik negyedévben a bontási munkák megkezdődtek, és ennek megfelelően a lebontott N és L jelű épületek nettó értéke a Társaság könyveiből kivezetésre került. A K jelű épület elbontására várhatóan 2016. első negyedévben kerül sor. Ezen az oldalon a Társaság eredményét „Szokásos tevékenységből származó eredmény” / „Egyéb eredmény” bontásban mutatjuk be. Az „Egyéb eredmény” kizárólag az épületek bontásához kapcsolódóan elszámolt egyszeri leírás eredményét tartalmazza. Az üzleti jelentés időszaki összehasonlító elemzéseit az egyszeri tételeket nem tartalmazó „Szokásos tevékenységből származó eredmény” figyelembe vételével készítjük el.



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2014. december 31.	2015. szeptember 30.
Ingatlanok könyv szerinti értéke	63.151	60.250
Ingatlanok valós értéke*	156.920	149.920
Könyv szerinti nettó eszközérték	22.308	22.059
Valós nettó eszközérték*	116.176	111.729
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)**	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró)	11,5	11,1

* 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 vesszük figyelembe, korrigálva az ingatlanok bére adható területében bekövetkezett változások (bontások és átalakítások) hatásával. Egyéb eszközök és kötelezettségek esetében a fordulónapi könyv szerinti értékkel számolunk.

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



Vezetőségi jelentés

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

- 2015. első kilenc havi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2015. és 2016. évi előrejelzés.

2015. első kilenc havi eredmények

A 2015. évi eredmény („Szokásos tevékenységből származó eredmény”, részletesen lásd a „Gazdasági kulcsadatok” pontban az előző oldalakon) az alábbi fő tényezők hatására változott a 2014-es bázishoz viszonyítva:

- Az **árbevétel** (2015: 7.145 ezer euró; 2014: 6.054 ezer euró) 1.091 ezer euróval, 18%-kal emelkedett. A kihasználtság növekedése az árbevételt 9%-kal, míg a műemléki és a déli területen megvalósult oktatási célú fejlesztésekből származó bérleti díj bevétel további 9%-kal növelte (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben).
- A **működési költség** (2015: 710 ezer euró; 2014: 699 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: 177 ezer euró; 2014: 114 ezer euró) nettó egyenlege 63 ezer euróval magasabb volt az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2015: 3.141 ezer euró; 2014: 2.983 ezer euró) 158 ezer euróval, 5%-kal nőtt az elmúlt év során újonnan üzembe helyezett beruházások (lásd a „Fejlesztések” fejezetben) hatására.
- Az **EBITDA** (2015: 6.612 ezer euró; 2014: 5.469 ezer euró) 1.143 ezer euróval, 21%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2015: 3.471 ezer euró; 2014: 2.486 ezer euró) 985 ezer euróval, 40%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2015: 987 ezer euró; 2014: 943 ezer euró) 44 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 81 ezer euróval csökkent, de a bázisidőszak kamatfizetéséből 94 ezer euró a folyamatban levő beruházásokra került elszámolásra, tehát a költségként elszámolt kamat 13 ezer euróval növekedett. A kamatbevétel 31 ezer euróval csökkent az alacsonyabb betéti kamatok és az elmúlt év során megvalósított jelentős beruházások miatt alacsonyabb átlagos készpénzállomány hatására.
- Az **árfolyamnyereség** (2015: 167 ezer euró; 2014: 170 ezer euró) hasonlóan kedvezően alakult mindkét évben, köszönhetően elsősorban annak, hogy az euróval szemben sokat erősödő dollárban denominált készpénztartalékainkon jelentős nyereséget könyvelhettünk el 2015-ben és 2014-ben is (közel 2 millió USD, 2015-ben 132 ezer euró, 2014-ben 120 ezer euró nem realizált árfolyamnyereség).
- A **nyereségadó** (2015: 414 ezer euró; 2014: 54 ezer euró) 360 ezer euróval nőtt az előző évhez képest. Az árbevétel és adózás előtti eredmény növekedése a kalkulált társasági és iparüzési adót 128 ezer euróval növelte, míg a társasági adót 2014-ben a műemléki felújításokhoz kapcsolódó speciális adóalap csökkentő tétel 262 ezer euróval, míg 2015-ben a kultúra támogatásához kapcsolódó adókedvezmény 30 ezer euróval csökkentette.



- A **nettó nyereség** (2015: 2.237 ezer euró; 2014: 1.659 ezer euró) 578 ezer euróval, azaz 35%-kal nőtt 2015-ben 2014-hez képest a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény a bérbbe adható terület és a kihasználtság növekedésének eredményeként 985 ezer euróval, 40%-kal emelkedett, (2) a pénzügyi eredmény az eredmény terhére elszámolt nettó kamatköltség növekedésének következtében, 47 ezer euróval, 6%-kal romlott, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó a magasabb adóalap és egy adóalap csökkentő tétel kiesésének hatására 360 ezer euróval magasabb volt az előző évi bázisnál.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban rendelkezésre álló bérbbe 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	2015 Q3
Kihasználtság (%) :	80%	81%	90%	95%	96%	96%	97%
Terület (m ²):	46.800	46.800	55.000	55.000	55.000	55.000	53.000

Mint a fenti táblázatban látható, 2014. év során a Park bérbbe 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 lejáráó szerződését 2015. áprilisban meghosszabbította. A szerződés-hosszabbításhoz kapcsolódóan 2015-ben új fejlesztések kezdődtek (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben), amelyek eredményeként 2017-re több lépcsőben mintegy 8.000 m² új irodaterület készül el. A fejlesztésekkel együtt járó bontási és átalakítási munkák következtében ugyanakkor az irodapark bérbbe adható irodaterülete 2015. szeptembertől átmenetileg mintegy 2.000 m²-rel csökkent, a tervezett bővülés tehát nettó 6.000 m².

A Graphisoft Park jelenlegi 53.000 m² bérbbe adható iroda, labor és oktatási területének kihasználtsága a jelentéskészítés időpontjában 97%, ami a maradék üres területek kiadásával 2016. elejétől gyakorlatilag 100% lesz. Az új fejlesztések első fázisának 2017. első negyedévi átadásáig tehát csak akkor lesz szabad bérbbe adható terület, ha valamelyik meglévő bérlőnk lejáráó bérleti szerződését nem hosszabbítja meg.

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.

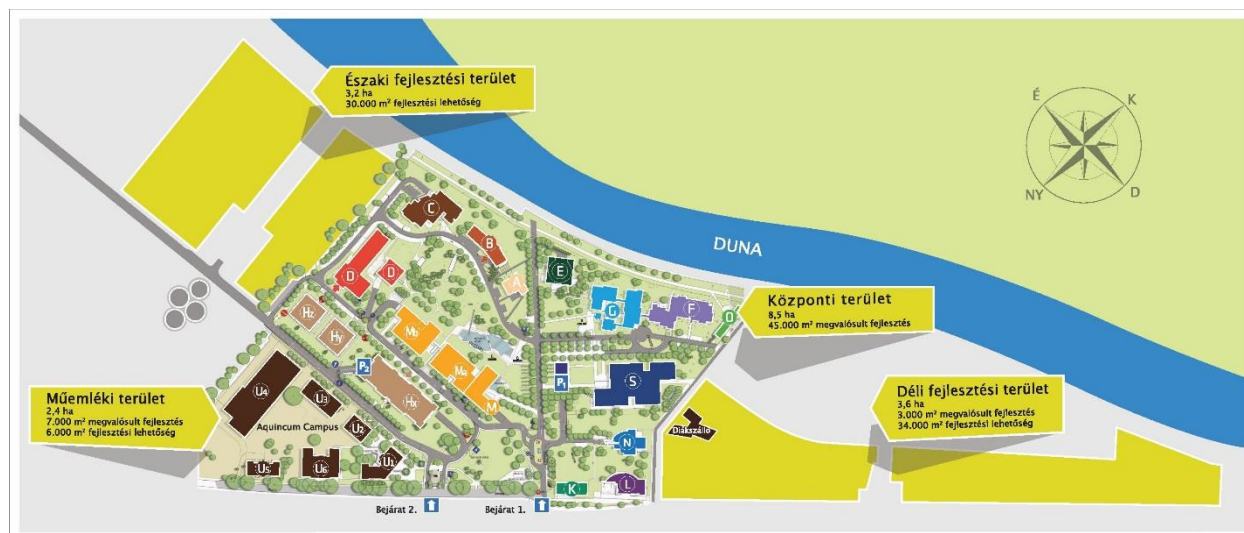


A meglévő S épület átalakítása mellett az új szárny és az új start-up és szolgáltató épület felépítéséhez szükségessé vált egyes gazdaságatlanabb helykihasználású régebbi épületek, épületrészek elbontása (a lenti térképen az N, az L és a K jelű épületek), ami a bérbe adható területet átmenetileg mintegy 2.000 m²-rel csökkenti. 2015. szeptemberben a bontási munkák megkezdődtek. A jelentéskészítés időpontjáig az N és az L jelű épületeket elbontottuk. A K jelű épület elbontására várhatóan 2016. első negyedévben kerül sor.

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 jelentéskészítés időpontjában előrehaladott tárgyalásokat folytatunk egy magyarországi bankkal a projekt finanszírozására vonatkozóan. A hitel tervezett keretösszege 16,5 millió euró. A hitelszerződés megkötésének várható időpontja 2015. november.

A központi területen folyó további beruházások célja a meglévő irodaterületek átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezekre 407 ezer eurót fordítottunk 2015. első három negyedévében és 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 épület 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. őszétől 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,
- 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

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 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 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. és 2016. évi előrejelzés

A 2015. és 2016. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 97%-os (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) kihasználtsága mellett a következő (a 2015-ben indult fejlesztésekhez kapcsolódó bontások miatt elszámolásra kerülő egyszeri leírás nélkül):

(millió euró)	2014 tény	2015 várható	2016 terv
Bérleti díj bevétel	8,47	9,5	9,4
Működési költség	-0,93	-0,9	-1,0
Egyéb bevétel (nettó)	0,21	0,2	0,2
EBITDA	7,75	8,8	8,6
Értékcsökkenés	-4,08	-4,2	-4,1
Üzemi eredmény	3,67	4,6	4,5
Nettó kamatköltség	-1,29	-1,3	-1,2
Árfolyamkülönbözet	0,22	-	-
Adózás előtti eredmény	2,60	3,3	3,3
Nyereségadó	-0,20	-0,6	-0,6
Adózott eredmény	2,40	2,7	2,7

2015. évi előrejelzés:

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 nem változik 2015-ben 2014-hez képest. A következő időszakos és időszak végi árfolyamok alakulására nem teszünk becslést, ennek megfelelően előrejelzésünkben árfolyamkülönbségekkel nem számolunk. Pénzügyi eredmény előrejelzésünk így 200 ezer euróval (a 2014. évi tényleges árfolyamnyereség összegével) 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. augusztus 5-én publikált negyedéves jelentésünkben megadott előrejelzéssel.

A 2015-ben a központi területen indult fejlesztésekhez (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) kapcsolódóan régebbi épületek (N és L jelű épületek) elbontása miatt 500 ezer euró értékű egyszeri leírást is el kellett 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.



2016. évi előrejelzés:

A 2016. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2015-ös bázishoz viszonyítva:

- A bérleti díj bevételek várhatóan 100 ezer euróval csökkennek 2016-ban 2015-höz képest. A rendelkezésre álló bérbe adható terület átmeneti csökkenéséből (bontások és átalakítások miatt) származó bevételkiesést a kihasználtság növekedése várhatóan csak részben kompenzálja (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben).
- A működési költségek várhatóan 100 ezer euróval meghaladják 2015-ös szintet 2016-ban. A személyi jellegű költségek mintegy 15%-os növekedésével számolunk, mivel a 2015-ben indult fejlesztési program (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) megvalósítására jelentős bővítést kellett végrehajtani a műszaki területen. Az ingatlanokkal kapcsolatos és egyéb költségek várhatóan az előző évi szinten alakulnak. Az értékcsökkenési leírás mintegy 100 ezer euróval alacsonyabb lesz a 2015-ös bázisnál (régebbi eszközök értékcsökkenésének kifizetése miatt). A társaság összes elszámolt üzemi költsége ennek megfelelően várhatóan megegyezik a bázisidőszaki értékkel.
- A nettó kamatköltség várhatóan 100 ezer euróval csökken 2016-ban 2015-höz képest a meglévő hitelek folyamatos törlesztésének hatására. (Az új projekt finanszírozására felvett hitel kamata a fejlesztés 2017-es megvalósulásáig a beruházás részeként kerül elszámolásra, a kamatköltséget nem növeli.) A következő időszak és időszak végi árfolyamok alakulására nem teszünk becslést, ennek megfelelően előrejelzésünkben árfolyamkülönbszetekkel nem számolunk. A pénzügyi eredmény tehát várhatóan 100 ezer euróval javul a 2015. évi bázishoz képest.
- A nyereségadó várhatóan a 2015-ös szinten alakul 2016-ban, mivel a társaság árbevétele és adózás előtti eredménye a két évben megközelítőleg megegyezik.

Fentieknek megfelelően 2016-ra a 2015. évvel megegyező 2,7 millió euró nettó nyereséget várunk.

A 2015-ben a központi területen indult fejlesztésekhez (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) kapcsolódóan egy régebbi épület (K jelű épület) elbontása miatt mintegy 100 ezer euró értékű egyszeri leírást is kell könyvelnünk 2016. első negyedévében, így a 2016. évi szokásos üzletmenetet tükröző 2,7 millió euró nettó eredmény előrejelzésünk mellett az egyszeri tételeket is tartalmazó számviteli eredményünk várhatóan 2,6 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 másik oldalról csak akkor számolunk azzal, hogy meglévő bérlőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérlő a jelentéskészítés időpontjáig jelezte.

A Graphisoft Park magas szintű szolgáltatásainak megfelelően kialakított 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 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, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2015. november 4.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2015. szeptember 30-án végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2015. november 4.

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 negyedéves jelentéshez	8-20

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2015. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2014. december 31.	2015. szeptember 30.
Pénzeszközök	3	4.822	5.763
Vevők	4	275	497
Adókövetelés	5	107	79
Egyéb forgóeszközök	6	154	170
Forgóeszközök		5.358	6.509
Befektetési célú ingatlanok	7	63.151	60.250
Egyéb tárgyi eszközök	7	276	269
Részesedések	8	100	100
Halasztott adókövetelés	9	23	27
Befektetett eszközök		63.550	60.646
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		68.908	67.155
Rövid lejáratú hitelek	10	2.935	3.028
Szállítók	11	534	421
Adókötelezettség	5	191	267
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	12	1.361	1.937
Rövid lejáratú kötelezettségek		5.021	5.653
Hosszú lejáratú hitelek	10	41.377	39.086
Halasztott adókötelezettség	9	202	357
Hosszú lejáratú kötelezettségek		41.579	39.443
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		46.600	45.096
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		25.953	25.704
Saját részvények	20	(962)	(962)
Halmazott átváltási különbözet		(2.933)	(2.933)
Saját tőke		22.308	22.059
FORRÁSOK ÖSSZESEN		68.908	67.155

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

	Meg- jegyzés	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele	13	2.124	2.318	6.054	7.145
Árbevétel		2.124	2.318	6.054	7.145
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	14	-	(14)	(30)	(48)
Személyi jellegű költség	14	(104)	(109)	(434)	(449)
Egyéb működési költség	14	(79)	(63)	(235)	(213)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	14, 7	(1.093)	(1.059)	(2.983)	(3.141)
Működési költség		(1.276)	(1.245)	(3.682)	(3.851)
Egyéb bevétel	15	45	(507)	114	(358)
ÜZEMI EREDMÉNY		893	566	2.486	2.936
Kamatbevétel	16	12	3	49	18
Kamatköltség	16	(325)	(328)	(992)	(1.005)
Árfolyamkülönbözet	17	116	(16)	170	167
Pénzügyi eredmény		(197)	(341)	(773)	(820)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		696	225	1.713	2.116
Nyereségadó	18	(41)	(55)	(54)	(361)
ADÓZOTT EREDMÉNY		655	170	1.659	1.755
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		655	170	1.659	1.755
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	19	0,06	0,02	0,16	0,17
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	19	0,06	0,02	0,16	0,17

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

	Meg- jegyzés	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Adózott eredmény		655	170	1.659	1.755
Átváltási különbözet*		-	1	(2)	-
Egyéb átfogó jövedelem**		-	1	(2)	-
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		655	171	1.657	1.755
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		655	171	1.657	1.755

* 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 VÁLTOZÁS AIRÓL
A 2015. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉ GZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	Halmozott átváltási különbözet	Saját tőke
2013. december 31.	213	26.552	(784)	(2.931)	23.050
Adózott eredmény	-	1.659	-	-	1.659
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
2014. december 31.	250	25.953	(962)	(2.933)	22.308
Adózott eredmény	-	1.755	-	-	1.755
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-
Osztalék	-	(2.004)	-	-	(2.004)
2015. szeptember 30.	250	25.704	(962)	(2.933)	22.059

* A saját részvények adatait a 20. megjegyzés tartalmazza

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

	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	696	225	1.713	2.116
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	1.093	1.059	2.983	3.141
Tárgyi eszközök értékesítésének nyeresége	-	(2)	-	(5)
Tárgyi eszközök leírása	-	535	-	535
Kamatköltség	325	328	992	1.005
Kamatbevétel	(12)	(3)	(49)	(18)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	21	23	(21)	37
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(334)	70	(137)	(197)
Készletek növekedése	-	-	(2)	-
Kötelezettségek növekedése	494	661	582	326
Fizetett nyereségadó	(120)	(115)	(248)	(248)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	2.163	2.781	5.813	6.692
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(1.610)	(366)	(4.699)	(757)
Tárgyi eszközök értékesítése	-	13	-	19
Fizetett kamat (aktivált)	(32)	-	(94)	-
Részesedés értékesítése	-	-	7	-
Kapott kamat	22	3	42	33
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(1.620)	(350)	(4.744)	(705)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(712)	(740)	(2.117)	(2.198)
Fizetett kamat	(325)	(316)	(1.016)	(978)
Saját részvény vásárlás	-	-	(178)	-
Fizetett osztalék	-	-	(2.994)	(2.002)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.037)	(1.056)	(6.305)	(5.178)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	(494)	1.375	(5.236)	809
Pénzeszközök az időszak elején	5.455	4.389	10.160	4.822
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	96	(1)	133	132
Pénzeszközök az időszak végén	5.057	5.763	5.057	5.763

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. SZEPTEMBER 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 16 fő volt 2015. szeptember 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 17 évben összesen 53.000 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 összesen 43.000 m ² iroda- és laborterülettel rendelkező 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. SZEPTEMBER 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. szeptember 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	3.513.038	28,10
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	7.500	0,06
5% feletti részvényesek	2.802.189	22,40	1.642.844	13,13
Tari István Gábor*****	1.074.329	8,59	-	-
Concorde Alapkezelő Zrt.	1.727.860	13,81	1.642.844	13,13
Egyéb részvényesek	3.768.871	30,12	4.926.716	39,38
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 2015. július 1-én 1.500 darab, 2015. szeptember 29-én pedig további 1.500 darab tőzsrészvényt vásárolt 2.255 illetve 2.318 forintos részvényenkénti árfolyamon a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében. Az utóbbi tranzakció elszámolása és bejegyzése a részvénykönyvbe 2015. negyedik negyedévben történt meg.

***** A Társaság 5% feletti részvényese, Tari István Gábor 2015. március 16-án elhunyt. A hagyatéki eljárás 2015. harmadik negyedévben lezárult, Tari István Gábor a részvénykönyvből törlésre került, a részvények új tulajdonosai a részvénykönyvben bejegyzésre kerültek.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. SZEPTEMBER 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. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap
EUR/HUF nyitó:	307,19	315,04	296,91	314,89
EUR/HUF záró:	310,36	313,32	310,36	313,32
EUR/HUF átlag:	312,24	312,04	308,76	309,01

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

3. Pénzeszközök

	2014. december 31.	2015. szeptember 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	4.821	5.762
Pénzeszközök	4.822	5.763

4. Vevők

	2014. december 31.	2015. szeptember 30.
Vevők	275	497
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	275	497

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2014. december 31.	2015. szeptember 30.
Adókövetelés	107	79
Adókötelezettség	(191)	(267)
Nettó adókötelezettség	(84)	(188)

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

6. Egyéb forgóeszközök

	2014. december 31.	2015. szeptember 30.
Elhatárolt bevételek	105	61
Elhatárolt költségek	44	109
Egyéb követelések	5	-
Egyéb forgóeszközök	154	170

7. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2014. december 31.	2015. szeptember 30.
Befektetési célú ingatlanok	63.151	60.250
Egyéb tárgyi eszközök	276	269
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	63.427	60.519

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. SZEPTEMBER 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	-	718	718
Aktiválás	473	(473)	-
Kivezetés	(1.363)	-	(1.363)
2015. szeptember 30.	92.722	1.399	94.121
Értékcsökkenés:			
2014. december 31.	31.615	-	31.615
Növekedés	3.084	-	3.084
Kivezetés	(828)	-	(828)
2015. szeptember 30.	33.871	-	33.871
Nettó érték:			
2015. szeptember 30.	58.851	1.399	60.250

A beruházások 718 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a műemléki és a déli területeken végzett fejlesztések értéke (73 ezer EUR),
- a központi területen folyamatban lévő új beruházás (238 ezer EUR) és egyéb fejlesztések értéke, (407 ezer EUR).

Az aktiválások 473 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a műemléki és a déli területeken elvégzett fejlesztések értéke (69 ezer EUR),
- a központi területen elvégzett egyéb fejlesztések értéke (404 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 1.399 ezer EUR egyenlege a műemléki fejlesztési terület felújítás előtt álló épületeinek bekerülési értékét (1.145 ezer EUR), valamint a központi területen folyamatban lévő új beruházás (251 ezer EUR) és egyéb átalakítási munkák értékét (3 ezer EUR) tartalmazza.

A Társaság nem aktivált hitelfelvételi költséget a befejezetlen beruházásokra 2015. első három negyedévben (94 ezer EUR-t 2014. első három negyedévben).

2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m² új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. 2015. harmadik negyedévben a bontási munkák megkezdődtek, és ennek megfelelően a lebontott N és L jelű épületek nettó értéke (535 ezer euró) a Társaság könyveiből kivezetésre került.

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

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

8. Részesedések

	2014. december 31.	2015. szeptember 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. szeptember 30.
Fejlesztési tartalék	(537)	(642)
Értékcsökkenés	22	22
Elhatárolt veszteség	336	290
Halasztott adókötelezettség (nettó)	(179)	(330)

10. Hitelek

	2014. december 31.	2015. szeptember 30.
Rövid lejáratú	2.935	3.028
Hosszú lejáratú	41.377	39.086
Hitelek	44.312	42.114

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

11. Szállítók

	2014. december 31.	2015. szeptember 30.
Szállítók – belföldi	534	421
Szállítók	534	421

12. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2014. december 31.	2015. szeptember 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	38	40
Bérlői kauciók	600	624
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	723	1.273
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.361	1.937

13. Árbevétel

	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	2.124	2.318	6.054	7.145
Árbevétel	2.124	2.318	6.054	7.145

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

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

14. Működési költség

	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	-	14	30	48
Személyi jellegű költség	104	109	434	449
Egyéb működési költség	79	63	235	213
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	1.093	1.059	2.983	3.141
Működési költség	1.276	1.245	3.682	3.851

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Iroda és telekommunikáció	4	3	10	10
Jog és adminisztráció	27	30	105	109
Marketing	7	8	25	24
Egyéb	41	22	95	70
Egyéb működési költség	79	63	235	213

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

15. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	181	40	216	125
Továbbszámlázott beruházási költségek	(170)	(34)	(188)	(101)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	668	788	2.021	2.539
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(620)	(742)	(1.927)	(2.391)
Tárgyi eszköz kivezetése*	-	(535)	-	(535)
Egyebek	(14)	(24)	(8)	5
Egyéb bevétel (ráfordítás)	45	(507)	114	(358)

* 2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m2 új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. 2015. harmadik negyedévben a bontási munkák megkezdődtek, és ennek megfelelően a lebontott N és L jelű épületek nettó értéke a Társaság könyveiből kivezetésre került.

16. Kamat

	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Kapott kamatok	12	3	49	18
Kamatbevétel	12	3	49	18
Fizetett hitelkamatok	(355)	(327)	(1.079)	(1.001)
Egyéb fizetett kamatok	(2)	(1)	(7)	(4)
Aktivált finanszírozási költség	32	-	94	-
Kamatköltség	(325)	(328)	(992)	(1.005)
Nettó kamatköltség	(313)	(325)	(943)	(987)

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

17. Árfolyamkülönbözet

	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Realizált árfolyamnyereség	41	8	16	72
Nem realizált árfolyamnyereség (veszteség)	75	(24)	154	95
Árfolyamnyereség (veszteség)	116	(16)	170	167

18. Nyereségadó

	2014. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(71)	(37)	(181)	(210)
Halasztott nyereségadó	14	(18)	127	(151)
Nyereségadó ráfordítás	(57)	(55)	(54)	(361)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2015. SZEPTEMBER 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. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2014. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	655	170	1.659	1.755
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.101.939	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,06	0,02	0,16	0,17
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.101.939	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,06	0,02	0,16	0,17

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. szeptember 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. SZEPTEMBER 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, illetve a telekmegosztás végrehajtásától számított 5 éven belül. A szabályozási terv időközben elfogadásra került, a telekmegosztás végrehajtása előreláthatóan még további néhány évig elhúzódhat. 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 negyedéves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközzeiről, 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.