

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2016. első félév

2016. augusztus 4.



GRAPHISOFT PARK – START-UP ÉS SZOLGÁLTATÓ ÉPÜLET – 2017. JÚNIUS

LÁTVÁNYTERV

GRAPHISOFTPARK





Tisztelt Részvényeseink,

A Park legnagyobb bérlőjével, az SAP-val történt 2015. évi szerződés hosszabbítás indokolta tette a jelenleg gyakorlatilag 100%-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 építését kezdtük meg, és az első fázis átadása 2017. elején várható. A fejlesztések elsődleges célja a 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 költözési költségek minimalizálása és a 2006-ban átadott SAP épület további optimális kihasználása érdekében az új fejlesztések nagy részét az eredeti SAP épülethez szervesen csatlakozó 5.500 m² nettó irodaterületű új épületszárnyban valósítjuk meg.



A Park főbejárata mellé egy további, nettó 2.500 m² alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált, a földszintjén kávézót és egyéb szolgáltatásokat biztosító épület kerül.





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 Ángel Sanz-Briz (korábbi Jégtörő) utca felé a jelenleginél lényegesen impozánsabb megjelenésű homlokzat kialakítására is lehetőségünk nyílik.

Az új fejlesztések finanszírozására 2015. végén 10 éves futamidejű, összesen 16,5 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bankkal, részben a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében. A szerződés kiegészül az árfolyam- és kamatkockázatok kezelésére szolgáló fedezeti megállapodásokkal.

A 2016-ban felmerült újabb bérlői területnövekedési igényeket és a Park gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve megkezdtük egy újabb, mintegy 12.000 m² alapterületű iroda épületsor és 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs tervezését a Déli terület fejlesztésre előkészített részén.





Pénzügyi eredményeink 2016. első félévben a terveinknek megfelelően alakultak. A 2016. első félévi bevétel elmarad az egy évvel korábbtól, mivel a bázisidőszakban még származott bevétel a 2015. második felében elbontott épületekből is, de az év egészében ezt várhatóan kompenzálni fogja a 100%-ra növekedett kihasználtság, a működési költségek pedig, tekintettel az új fejlesztések megvalósításához szükséges létszám bővítésre, meghaladják a bázisidőszaki szintet. A társaság 2016. első félévi üzleti eredménye így mintegy 100 ezer euróval alacsonyabb a 2015. első félévi bázisnál. A pénzügyi eredmény lényegében megegyezik az egy évvel korábbival: a 2016. első félévi nettó kamatköltség alapvetően a hitelkamatok jelentős csökkenésének köszönhetően 200 ezer euróval alacsonyabb a 2015. első félévi bázisnál, ezt kompenzálja azonban, hogy 2015. első félévében az USD-ben tartott készpénz tartalékunk felértékelődésének köszönhetően jelentős árfolyamnyereséget értünk el, szemben a 2016. első félévi kismértékű árfolyamvesztéssel. A további árfolyamkockázatok elkerülése céljából 2016. második negyedévtől készpénztartalékainkat kizárólag euróban tartjuk. Fentieknek megfelelően a nettó eredmény 2016. első félévében mintegy 100 ezer euróval elmarad a bázisidőszak eredményétől.

2016. egészére - összhangban a korábbi előrejelzéseinkkel - a 2015. évvel megegyező, 9,5 millió euró árbevételt, és az előző évit kismértékben meghaladó, 3,1 millió euró nettó eredményt várunk, melyet az új fejlesztésekhez kapcsolódóan az utolsó bontandó épület elbontása miatt mintegy 100 ezer euró egyszeri leírás terhel. Az árbevétel és a profit további 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 18 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*:

	2015.	2016.	2015.	2016.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:				
Bevétel	2.398	2.385	4.827	4.780
Működési költség	(343)	(386)	(524)	(589)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	84	74	149	155
EBITDA	2.139	2.073	4.452	4.346
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.047)	(1.048)	(2.082)	(2.086)
Üzemi eredmény	1.092	1.025	2.370	2.260
Nettó kamatköltség	(329)	(200)	(662)	(463)
Árfolyamkülönbözet	32	9	183	(23)
Adózás előtti eredmény	795	834	1.891	1.774
Nyereségadó	(134)	(151)	(306)	(303)
Adózott eredmény	661	683	1.585	1.471
B) Egyéb eredmény (egyszeri leírás):				
Egyéb bevétel (ráfordítás)	-	-	-	(123)
Nyereségadó	-	-	-	12
Adózott eredmény	-	-	-	(111)
A+B) Adózott eredmény	661	-	1.585	1.360

* 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. Ezek nagy része 2015-ben elbontásra került és az ennek megfelelő leírások megtörténtek, az utolsó bontandó épület elbontására pedig 2016. első negyedévben került sor, ennek megfelelően az épület nettó értéke (123 ezer euró) a Társaság könyveiből kivezetésre került 2016. első negyedévben. Ezen az oldalon a Társaság eredményét „Szokásos tevékenységből származó eredmény” / „Egyéb eredmény” bontásban mutatjuk be. Az „Egyéb eredmény” kizárólag az épület bontásához kapcsolódóan elszámolt egyszeri leírás nettó eredményét tartalmazza (111 ezer euró a kapcsolódó társasági adó csökkentő hatással együtt 2016. első negyedévben). 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:

	2015. december 31.	2016. június 30.
Ingyen szerinti érték	60.254	62.190
Ingyen szerinti érték*	153.606	157.617
Könyv szerinti nettó eszközérték	22.801	21.288
Valós nettó eszközérték*	116.477	116.715
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)**	10.083	10.083
Egy részesvényre jutó valós nettó eszközérték (euró)	11,6	11,6

* A befektetési célú ingatlanok bekerülési értéken szerepelnek a Társaság pénzügyi kimutatásaiban. Az ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést évente teszünk közzé, a legutóbbi értékelést a 2015. évi Konszolidált éves beszámoló (10. megjegyzés) tartalmazza. A tárgyidőszaki valós nettó eszközérték megállapításánál az ingatlanok esetében a legutóbbi értékbecslés eredményét vettük figyelembe (169.029 ezer euró 2015. december 31-én), korrigálva a fejlesztés alatt álló épületek befejezésének várható költségével (15.423 ezer euró 2015. december 31-én, illetve 11.412 ezer euró 2016. június 30-án). Egyéb eszközök és kötelezettségek esetében a fordulónapi könyv szerinti értékkel számoltunk.

** Az egy részesvényre 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:

- 2016. első félévi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Fejlesztési lehetőségek,
- Finanszírozás,
- Egyéb kiemelt események,
- 2016. évi előrejelzés.

2016. első félévi eredmények

A 2016. első félévi eredmény („Szokásos tevékenységből származó eredmény”, részletesen lásd a „Gazdasági kulcsadatok” pontban az előző oldalakon) az alábbi fő tényezők hatására változott a 2015-ös bázishoz viszonyítva:

- Az **árbevétel** (2016: 4.780 ezer euró; 2015: 4.827 ezer euró) 47 ezer euróval, 1%-kal csökkent az egy évvel korábbihoz képest. A kihasználtság növekedése az árbevételt 2%-kal növelte, míg a központi területen 2015-ben megkezdett új fejlesztésekhez kapcsolódó bontások és átalakítások miatti bérleti díj bevétel kiesés 3%-kal csökkentette (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben).
- A **működési költség** (2016: 589 ezer euró; 2015: 524 ezer euró) 65 ezer euróval, 12%-kal nőtt az előző évhez képest. A személyi jellegű költségek emelkedését (a 2015-ben megkezdett új fejlesztések megvalósításához létszám bővítést kellett végrehajtani) az ingatlanokkal kapcsolatos költségek és az egyéb működési költségek csökkenése csak részben ellensúlyozta.
- Az **egyéb bevétel** (2016: 155 ezer euró; 2015: 149 ezer euró) nettó egyenlege 6 ezer euróval magasabb volt az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2016: 2.086 ezer euró; 2015: 2.082 ezer euró) lényegében nem változott az előző évhez képest.
- Az **EBITDA** (2016: 4.346 ezer euró; 2015: 4.452 ezer euró) 106 ezer euróval, 2%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2016: 2.260 ezer euró; 2015: 2.370 ezer euró) 110 ezer euróval, 5%-kal csökkent az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2016: 463 ezer euró; 2015: 662 ezer euró) 199 ezer euróval, 30%-kal csökkent a következő tényezők miatt. A kamatköltség az alacsonyabb hitelkamatok és a csökkenő hiteltartozás eredményeként 212 ezer euróval csökkent. A kamatbevétel az alacsonyabb betéti kamatok hatására 13 ezer euróval csökkent.
- Az **árfolyamkülönbségek** (2016: 23 ezer euró veszteség; 2015: 183 ezer euró nyereség) 206 ezer euróval kedvezőtlenebbul alakultak az előző évhez képest, alapvetően annak hatására, hogy a dollárban denominált készpénztartalék átvértékelésén 2015-ben jelentős nyereséget (145 ezer euró), míg 2016-ban veszteséget (38 ezer euró) könyvelhettünk el. A további árfolyamkockázatok elkerülése céljából 2016. második negyedévtől készpénztartalékainkat kizárólag euróban tartjuk.
- A **nyereségadó** (2016: 303 ezer euró; 2015: 306 ezer euró) lényegében nem változott a bázisidőszakhoz képest.



- A **nettó nyereség** (2016: 1.471 ezer euró; 2015: 1.585 ezer euró) 114 ezer euróval, azaz 7%-kal alacsonyabb lett 2016-ban 2015-höz képest a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény 110 ezer euróval, 5%-kal csökkent, (2) a pénzügyi eredmény a nettó kamatköltség jelentős csökkenése ellenére, az árfolyamkülönbségek alakulása miatt 7 ezer euróval romlott, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó 3 ezer euróval alacsonyabb volt az előző évi bázisnál.

A 2015-ben indult új fejlesztésekhez (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) kapcsolódóan az utolsó bontandó épület elbontása miatt 111 ezer euró értékű egyszeri leírást (az épület 123 ezer euró nettó könyv szerinti értékének kivezetése a kapcsolódó 12 ezer euró társasági adó csökkentő hatással együtt) is el kellett könyvelnünk 2016. első negyedévben, így a szokásos tevékenységből származó 1.471 ezer euró nettó eredményünk mellett az egyszeri tételeket is tartalmazó számviteli eredményünk 1.360 ezer euró lett.

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:	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2016 Q1	2016 Q2
Kihasználtság (%):	96%	96%	97%	98%	100%	100%
Terület (m2):	55.000	55.000	53.000	53.000	53.000	53.000

A Graphisoft Park 53.000 m² bérbe adható iroda, labor és oktatási területének kihasználtsága 2015. végére elérte a 98%-ot, a maradék üres területek kiadásával pedig 2016. elejétől gyakorlatilag 100%. Az új fejlesztések (lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) első fázisának 2017. első negyedévi átadásáig tehát csak akkor lesz szabad bérbe adható terület, ha valamelyik meglévő bérlőnk lejáró 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. A 8,5 hektáros központi területen az elmúlt 18 évben 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A központi területhez nyugati irányból csatlakozó 2,4 hektár területű műemléki tömbben 2010. óta több lépcsőben összesen 7.000 m² alapterületű műemléképületet újítottunk fel és alakítottunk át korszerű egyetemi campusszá. Ugyancsak a felsőoktatási funkcióhoz csatlakozik a déli fejlesztési terület északkeleti sarkában felépült 3.000 m² alapterületű, 76 szobás diákszálló.

Összesen tehát 2014. végéig 11 hektáron 55.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint 1.250 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs épült fel.

A Graphisoft Park legnagyobb bérlője, a jelenleg több mint 10.000 m² irodaterületet bérlő SAP Hungary Kft. a 2016. év végén lejáró szerződését 2015. áprilisban meghosszabbította. A szerződés-hosszabbításhoz kapcsolódóan 2015-ben új fejlesztések kezdődtek, amelyek eredményeként 2017-re több lépcsőben mintegy 8.000 m² új irodaterület, valamint 300 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs készül el. Az SAP főépületéhez (a lenti térképen az S jelű épület) illeszkedve egy új, mintegy 5.500 m² alapterületű szárny épül, és így a jelenleg több épületben működő cég lényegesen hatékonyabb elhelyezést élvezhet. Ezen túlmenően egy további 2.500 m² alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált épület készül el. Mind az új épületeknél, mind egyes régebbi épületrészek felújítása során az eddigiéknél is nagyobb figyelmet fordítunk a környezettudatos építészeti megoldásokra.



Az új fejlesztések érdekében szükségessé vált a jelenlegi helyzetben már gazdaságtalan helykihasználású N, L és K jelű épületek elbontása, melyek közül az N és az L jelű épületeket 2015-ben elbontottuk, a K jelű épület elbontására pedig 2016. első negyedévében került sor. A bontási és átalakítási munkák következtében az irodapark bérbe adható irodaterülete átmenetileg mintegy 2.000 m²-rel csökkent, a tervezett bővülés tehát nettó 6.000 m².

Mindezek eredményeképpen az új fejlesztés 2017-ben várható befejezése után a Graphisoft Parkban összesen 61.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint 1.550 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére. Ezeket egészíti ki 4 étterem valamint 6 büfé és kávézó.



A fejlesztési program tervezett összköltsége - mely az összesen mintegy 8.000 m² új iroda és 300 gépkocsi befogadására alkalmas három szintes mélygarázs megépítésén túl tartalmazza a meglévő S épület korszerűsítését, továbbá a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat - 18 millió euró, melyből 2016. első félév végéig 5,1 millió euró merült fel.

Az új fejlesztésekkel egyidőben folyik a meglévő irodaterületek átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezek várhatóan összesen mintegy további 1 millió euró beruházást jelentenek 2016-ban.

Fejlesztési lehetőségek

A Graphisoft Parkhoz tartozik további összesen mintegy 7 hektár fejlesztési terület (a déli fejlesztési terület, az északi fejlesztési terület, 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 épületeket lebontottuk, illetve a déli fejlesztési terület mintegy felén a tervezett régészeti feltárások befejeződtek. A 2016-ban felmerült újabb bérlői területnövekedési igényeket és a Park gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve a déli terület fejlesztésre előkészített részén megkezdtük egy újabb, mintegy 12.000 m² alapterületű iroda épületsor és 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs tervezését. A déli fejlesztési terület fennmaradó részén további mintegy 20.000 m² hasznos terület fejlesztésére van még lehetőség.

Az északi fejlesztési területen és a műemléki tömbben, amely összesen mintegy 38.000 m² irodaterület fejlesztésre nyújt lehetőséget, a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk.

A fejlesztések előkészítésére eddigi 3,2 millió eurót fordítottunk.



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.

Finanszírozás

2015. decemberben 10 éves futamidejű, 16,5 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen folyamatban lévő új fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) finanszírozására. A hitelszerződés alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja 2. szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint hitelkeretet és további 5 millió euró piaci hitelkeretet (összesen maximum 16,5 millió euró összegnek megfelelő hitelkeretet) biztosít a Graphisoft Park számára. A szerződés kiegészül az árfolyam- és kamatkockázatok kezelésére szolgáló fedezeti megállapodásokkal (kétdevizás kamatcsere ügylet (CCIRS) a forint alapú hitelre, valamint kamatcsere ügylet (IRS) az euró alapú hitelre vonatkozóan).

Egyéb kiemelt események

Oktatási funkció megvalósítása

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása érdekében 2009-ben szerződést kötöttünk az Aquincumi Technológiai Intézzel (AIT) egy felsőfokú nemzetközi oktatási funkció létrehozására. Az AIT ezt a feladatot a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) Villamosmérnöki és Informatikai Karával együttműködésben, mint oktatásszervező vállalkozás, annak szakirányaként valósítja meg.



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



Az AIT három év előkészítés után 2010-ben egy nyári kísérleti tanfolyammal indult, melynek tapasztalatai, a diákoktól és tanáraiktól kapott visszajelzések alapján véglegesítődött a program. Ezt követően eddig összesen 11 teljes szemeszter teljesült, 2015-ben már 140 hallgatóval. Eddig az Egyesült Államok 50 egyeteme és college-e küldött diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált AIT 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. őszétől az AIT végleges helyén, a Műemléki tömb felújított és oktatási célra mintaszerűen átalakított korábbi ipari épületében folytatja működését.





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

Az észak-amerikai diákok után befolyó tandíjból az AIT-Budapest 2014-ben elérte a tartósan rentábilis működéshez szükséges bevételt, 2015-ben pedig már 120 millió forintot meghaladó adózás utáni nyereséget könyvelhetett el. 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.

Peres eljárás

A Graphisoft Park SE 100%-os tulajdonú leányvállalata, a Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. 2016. június 8-án peres eljárást kezdeményezett jelzálogjog törlése iránt Budapest Főváros Önkormányzatával szemben.

Mint azt korábbi jelentéseinkben már közzétettük, a 2008-ban a Budapest Főváros Önkormányzatával megkötött ingatlan adásvételi szerződésben Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítását vállaltuk a megvásárolt ingatlan műemléki részének felújításával. Ennek biztosítására a Főváros javára 1 milliárd forint keretösszegű jelzálog került bejegyzésre. Bár a vállalási határidőre előírt 5 év kezdő időpontja (telekmegosztás végrehajtása) még nem következett be, álláspontunk szerint ezen vállalásainkat már messzemenően teljesítettük (lásd az „Oktatási funkció megvalósítása” fejezetben fentebb). Mivel a jelzálog törlésre vonatkozó kérésünknek a Főváros nem tett eleget, erre vonatkozó keresetet adtunk be az illetékes Fővárosi Törvényszékhez.

2016. évi előrejelzés

Alábbi előrejelzésünk megegyezik a 2016. május 5-én közzétett negyedéves, illetve a 2016. március 24-én publikált éves jelentésünkben megadott előrejelzéssel.

A 2016. évi (szokásos tevékenységből származó) eredményre vonatkozó előrejelzésünk, a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi, gyakorlatilag 100%-os kihasználtsága (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) mellett a következő (az első oszlopban a 2015. évi tényadatok):

(millió euró)	2015 tény	2016 várható
Bérleti díj bevétel	9,48	9,5
Működési költség	-0,91	-1,0
Egyéb bevétel (nettó)	0,28	0,3
EBITDA	8,85	8,8
Értékcsökkenés	-4,19	-4,2
Üzemi eredmény	4,66	4,6
Nettó kamatköltség	-1,31	-0,9
Árfolyamkülönbözet	0,22	-
Adózás előtti eredmény	3,57	3,7
Nyereségadó	-0,59	-0,6
Adózott eredmény	2,98	3,1



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

- Az árbevétel várhatóan a 2015-ös szinten alakul 2016-ban. A rendelkezésre álló bérbe adható terület átmeneti csökkenéséből (bontások és átalakítások miatt) származó bevételkiesést a kihasználtság növekedéséből származó többletbevétel kompenzálja (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben).
- A társaság összes elszámolt üzemi költsége várhatóan 100 ezer euróval magasabb lesz 2016-ban 2015-höz képest. A személyi jellegű költségek várhatóan 100 ezer euróval nőnek (a 2015-ben indult fejlesztési program megvalósítására jelentős bővítést kellett végrehajtani a műszaki területen), míg az ingatlanokkal kapcsolatos költségek, az egyéb költségek és az értékcsökkenési leírás is várhatóan az előző évi szinten maradnak.
- A meglévő hitelállomány kamatainak jelentős csökkenése, továbbá a tőketartozás csökkenése a nettó kamatköltséget 400 ezer euróval csökkenti. Árfolyamkülönbözetekre nem teszünk előrejelzést 2016-ra, ezért összességében a pénzügyi eredmény előrejelzésünk 2016-ra 200 ezer euróval magasabb a bázisnál, amely 200 ezer euró tényleges árfolyamnyereséget is tartalmazott.
- 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. évit 100 ezer euróval meghaladó 3,1 millió euró nettó nyereséget várunk.

A 2015-ben indult fejlesztésekhez (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) kapcsolódóan a K jelű épület elbontása miatt mintegy 100 ezer euró értékű egyszeri leírást is el kellett könyvelnünk 2016-ban, így a szokásos üzletmenetet tükröző 3,1 millió euró nettó eredmény előrejelzésünk mellett az egyszeri tételeket is tartalmazó számvetési eredményünk várhatóan 3 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 irodapiacon 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%-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 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, 2016. augusztus 4.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

FÉLÉVES JELENTÉS

a 2016. június 30-án végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2016. augusztus 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 féléves jelentéshez	8-21

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2016. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2015. december 31.	2016. június 30.
Pénzeszközök	3	4.794	3.272
Vevők	4	178	534
Adókövetelés	5	131	43
Egyéb forgóeszközök	6	125	1.650
Forgóeszközök		5.228	5.499
Befektetési célú ingatlanok	7	60.254	62.190
Egyéb tárgyi eszközök	7	273	271
Immateriális javak	7	-	1
Részesedések	8	100	100
Halasztott adókövetelés	13	19	16
Befektetett eszközök		60.646	62.578
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		65.874	68.077
Rövid lejáratú hitelek	11	3.243	3.444
Szállítók	9	961	1.863
Adókötelezettség	5	123	181
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10	1.601	1.420
Rövid lejáratú kötelezettségek		5.928	6.908
Hosszú lejáratú hitelek	11	36.737	38.816
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	12	-	599
Halasztott adókötelezettség	13	408	466
Hosszú lejáratú kötelezettségek		37.145	39.881
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		43.073	46.789
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		26.446	25.473
Értékelési tartalék		-	(539)
Saját részvények	21	(962)	(962)
Halmozott átváltási különbözet		(2.933)	(2.934)
Saját tőke		22.801	21.288
FORRÁSOK ÖSSZESEN		65.874	68.077

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2016. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele	14	2.398	2.385	4.827	4.780
Árbevétel		2.398	2.385	4.827	4.780
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	15	(18)	(11)	(34)	(26)
Személyi jellegű költség	15	(244)	(293)	(340)	(421)
Egyéb működési költség	15	(81)	(82)	(150)	(142)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	15, 7	(1.047)	(1.048)	(2.082)	(2.086)
Működési költség		(1.390)	(1.434)	(2.606)	(2.675)
Egyéb bevétel	16	84	74	149	32
ÜZEMI EREDMÉNY		1.092	1.025	2.370	2.137
Kamatbevétel	17	5	-	15	2
Kamatköltség	17	(334)	(200)	(677)	(465)
Árfolyamkülönbözet	18	32	9	183	(23)
Pénzügyi eredmény		(297)	(191)	(479)	(486)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		795	834	1.891	1.651
Nyereségadó	19	(134)	(151)	(306)	(291)
ADÓZOTT EREDMÉNY		661	683	1.585	1.360
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		661	683	1.585	1.360
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,07	0,07	0,16	0,13
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,07	0,07	0,16	0,13

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2016. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap
Adózott eredmény		661	683	1.585	1.360
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka***	11, 12	-	(599)	-	(599)
Cash flow fedezeti ügylet tartalékára jutó halasztott adó	11, 13	-	60	-	60
Egyéb átfogó jövedelem – visszaforduló*		-	(539)	-	(539)
Átváltási különbözet****		(3)	-	(1)	(1)
Egyéb átfogó jövedelem – végleges**		(3)	-	(1)	(1)
Egyéb átfogó jövedelem		(3)	(539)	(1)	(540)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		658	144	1.584	820
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		658	144	1.584	820

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

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

*** Forint alapú hitelhez kapcsolódó cash flow fedezeti (CCIRS) ügylet piaci (elszámolási) értékére képzett tartalék.

**** Forint funkcionális pénznemű leányvállalat átváltási különbözete.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIÉRŐL

2016. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Értékelési tartalék	*Saját részvények	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2014. december 31.	250	25.953	-	(962)	(2.933)	22.308
Adózott eredmény	-	1.585	-	-	-	1.585
Átváltási különbözet	-	-	-	-	(1)	(1)
Osztalék	-	(2.004)	-	-	-	(2.004)
2015. június 30.	250	25.534	-	(962)	(2.934)	21.888
2015. december 31.	250	26.446	-	(962)	(2.933)	22.801
Adózott eredmény	-	1.360	-	-	-	1.360
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka**	-	-	(539)	-	-	(539)
Átváltási különbözet	-	-	-	-	(1)	(1)
Osztalék	-	(2.333)	-	-	-	(2.333)
2016. június 30.	250	25.473	(539)	(962)	(2.934)	21.288

* A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza.

** A cash flow fedezeti (CCIRS) ügylettel kapcsolatos részleteket a 11. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

2016. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	795	834	1.891	1.651
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	1.047	1.048	2.082	2.086
Tárgyi eszközök értékesítésének nyeresége	(3)	-	(3)	-
Tárgyi eszközök leírása	-	-	-	123
Kamatköltség	334	200	677	465
Kamatbevétel	(5)	-	(15)	(2)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	(20)	8	14	(14)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök növekedése	(200)	(1.152)	(267)	(1.910)
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	(322)	(281)	(335)	127
Fizetett nyereségadó	(10)	-	(133)	(113)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1.616	657	3.911	2.413
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(237)	(1.679)	(391)	(3.419)
Tárgyi eszközök értékesítése	6	-	6	-
Fizetett kamat (aktivált)	-	(11)	-	(14)
Kapott kamat	7	1	30	2
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(224)	(1.689)	(355)	(3.431)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hitelfelvétel	-	2.620	-	3.868
Hiteltörlesztés	(732)	(831)	(1.458)	(1.588)
Fizetett kamat	(347)	(204)	(662)	(478)
Fizetett osztalék	(2.002)	(2.305)	(2.002)	(2.305)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(3.081)	(720)	(4.122)	(503)
Pénzeszközök csökkenése	(1.689)	(1.752)	(566)	(1.521)
Pénzeszközök az időszak elején	6.102	4.976	4.822	4.794
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	(24)	48	133	(1)
Pénzeszközök az időszak végén	4.389	3.272	4.389	3.272

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2016. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, leányvállalatai számára menedzment, 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 19 fő volt 2016. június 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 18 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, további 8.000 m ² irodaterület fejlesztése folyamatban van
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 FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2016. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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	2015. december 31.		2016. június 30.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	85,00	10.631.674	85,00
Igazgatótanács és vezetők	3.514.538	28,11	3.424.082	27,38
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	90.457	0,72
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	9.000	0,07	9.000	0,07
5% feletti részvényesek	2.139.524	17,10	2.593.707	20,74
Concorde Alapkezelő Zrt.	1.643.881	13,14	1.598.064	12,78
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.****	495.643	3,96	995.643	7,96
Egyéb részvényesek	4.428.536	35,40	4.064.809	32,49
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 21. 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 részvénytulajdona családi vagyonmegosztás miatt csökkent 2016. első negyedévében.

**** Az AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt az általa kezelt alapokon keresztül 2016. február 24-én 500.000 darab Graphisoft Park SE tőzsrészvényt vásárolt tőzsdén kívüli ügylet keretében. A tranzakcióval az AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt. szavazati jogot biztosító részvényeinek száma 995.643 darabra, aránya 7,96%-ra emelkedett a Graphisoft Park SE-ben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2016. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Irányítás

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

Név	Pozíció	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 2015. 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:

	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap
EUR/HUF nyitó:	299,14	314,16	314,89	313,12
EUR/HUF záró:	315,04	316,16	315,04	316,16
EUR/HUF átlag:	306,11	313,32	307,45	312,68

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2016. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2015. december 31.	2016. június 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	4.793	3.271
Pénzeszközök	4.794	3.272

4. Vevők

	2015. december 31.	2016. június 30.
Vevők	190	546
Vevők értékvesztése	(12)	(12)
Vevők	178	534

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2015. december 31.	2016. június 30.
Adókövetelés	131	43
Adókötelezettség	(123)	(181)
Nettó adókövetelés (adókötelezettség)	8	(138)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2016. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2015. december 31.	2016. június 30.
Elhatárolt bevételek	103	40
Elhatárolt költségek	21	9
Banki biztosítéki számlák	-	602
Fedezetkezelői számlák	-	993
Egyéb követelések	1	6
Egyéb forgóeszközök	125	1.650

7. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2015. december 31.	2016. június 30.
Befektetési célú ingatlanok	60.254	62.190
Egyéb tárgyi eszközök	273	271
Immateriális javak	-	1
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	60.527	62.462

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2016. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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:			
2015. december 31.	<u>58.009</u>	<u>2.245</u>	<u>60.254</u>
Bruttó érték:			
2015. december 31.	92.911	2.245	95.156
Növekedés	-	4.102	4.102
Aktiválás	71	(71)	-
Kivezetés	(274)	-	(274)
2016. június 30.	<u>92.708</u>	<u>6.276</u>	<u>98.984</u>
Értékcsökkenés:			
2015. december 31.	34.902	-	34.902
Növekedés	2.043	-	2.043
Kivezetés	(151)	-	(151)
2016. június 30.	<u>36.794</u>	<u>-</u>	<u>36.794</u>
Nettó érték:			
2016. június 30.	<u>55.914</u>	<u>6.276</u>	<u>62.190</u>

A beruházások 4.102 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen folyamatban lévő új beruházás (4.011 ezer EUR) és egyéb fejlesztések értéke (52 ezer EUR),
- a déli területen előkészítés alatt lévő új beruházás értéke (37 ezer EUR), és
- a műemléki területen végzett fejlesztések értéke (2 ezer EUR).

Az aktiválások 71 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a központi területen elvégzett egyéb fejlesztések értéke (69 ezer EUR),
- a műemléki területen elvégzett fejlesztések értéke (2 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 6.276 ezer EUR egyenlege a műemléki fejlesztési terület felújítás előtt álló épületeinek bekerülési értékét (1.145 ezer EUR), a központi területen folyamatban lévő új beruházás (5.094 ezer EUR) és a déli területen előkészítés alatt lévő új beruházás értékét (37 ezer EUR) tartalmazza.

A Társaság 14 ezer EUR hitelkamatot és 31 ezer EUR árfolyamnyereséget aktivált a befejezetlen beruházásokra 2016. első félévben.

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, a lebontott N és L jelű épületek nettó értéke (535 ezer EUR) a Társaság könyveiből 2015-ben kivezetésre került. A K jelű épület elbontására 2016-ban került sor, az épület nettó értéke (123 ezer EUR) ennek megfelelően a Társaság könyveiből 2016. első negyedévben kivezetésre került.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2016. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

8. Részesedések

	2015. december 31.	2016. 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. Szállítók

	2015. december 31.	2016. június 30.
Szállítók – belföldi	961	1.863
Szállítók	961	1.863

10. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2015. december 31.	2016. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	41	45
Bérlői kauciók	608	600
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	952	775
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.601	1.420

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2016. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

11. Hitelek

	2015. december 31.	2016. június 30.
Rövid lejáratú	3.243	3.444
Hosszú lejáratú	36.737	38.816
Hitelek	39.980	42.260

A Westdeutsche ImmobilienBank AG által nyújtott hitelek:

	2015. december 31.	2016. június 30.
Rövid lejáratú	3.243	3.444
Hosszú lejáratú	36.737	34.948
Hitelek / Westdeutsche ImmobilienBank AG	39.980	38.392

A Westdeutsche ImmobilienBank AG által 2007-től nyújtott hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelszerződés lejáratára 2019. A hitelek EUR alapúak, részben fix, részben változó kamatozásúak. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A Társaság le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon nem rendelkezett.

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

	2015. december 31.	2016. június 30.
Rövid lejáratú	-	-
Hosszú lejáratú	-	3.868
Hitelek / Erste Bank Hungary Zrt.	-	3.868

A Társaság 2015. december 28-án 10 éves futamidejű, 16,5 millió EUR keretösszegű hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen folyamatban lévő új fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja 2. szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd HUF hitelkeretet és további 5 millió EUR piaci hitelkeretet (összesen maximum 16,5 millió EUR összegnek megfelelő hitelkeretet) biztosít a Graphisoft Park számára. A szerződés kiegészül az árfolyam- és kamatkockázatok kezelésére szolgáló fedezeti megállapodásokkal (kétdevizás kamatcsere ügylet (CCIRS) a forint alapú hitelre, valamint kamatcsere ügylet (IRS) az euró alapú hitelre vonatkozóan). A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2016. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A hitelkeretből 3.868 ezer EUR (1.223 millió HUF) került lehívásra 2016. június 30-ig. A hitel finanszírozási költségei az új fejlesztések 2017. évi átadásáig a beruházás részeként kerülnek elszámolásra.

A forint alapú hitel árfolyamkockázatának kezelésére 2016. június 24-én cash flow fedezeti (CCIRS) ügylet megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére (pénzáramlására), ezzel a forint alapú tőke- és kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük a törlesztési periódus kezdetétől a hitel teljes futamidejére vonatkozóan. A menedzsment várakozása szerint a forint alapú hitelszerződés és a hozzá kapcsolódó cash flow fedezeti (CCIRS) ügylet a futamidő végéig nem kerül megszüntetésre. Ennek megfelelően a cash flow fedezeti (CCIRS) ügylet fordulónapra vonatkozó piaci értéke (az ügylet idő előtti elszámolásának fordulónapra kalkulált költsége a bank kimutatása alapján) a saját tőkében (Értékelési tartalék) és a hosszú lejáratú kötelezettségek között (Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség) kerül bemutatásra, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szabályai szerint.

12. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség

	2015. december 31.	2016. június 30.
Cash flow fedezeti ügylet ártértékelési eredménye*	-	599
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	-	599

* A hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség kizárólag az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott forint alapú hitelhez kapcsolódó cash flow fedezeti (CCIRS) ügylet fordulónapra vonatkozó piaci (elszámolási) értékét tartalmazza. Az ügylettel kapcsolatos részleteket a 11. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

13. Halasztott adó

	2015. december 31.	2016. június 30.
Fejlesztési tartalék	675	750
Értékcsökkenés	(22)	(22)
Elhatárolt veszteség	(264)	(218)
Cash flow fedezeti ügylet*	-	(60)
Halasztott adókötelezettség (nettó)	389	450

* Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott forint alapú hitelhez kapcsolódó cash flow fedezeti (CCIRS) ügylet fordulónapra vonatkozó piaci (elszámolási) értékének halasztott adó hatása. Az ügylettel kapcsolatos részleteket a 11. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2016. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Árbevétel

	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	2.398	2.385	4.827	4.780
Árbevétel	2.398	2.385	4.827	4.780

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

15. Működési költség

	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	18	11	34	26
Személyi jellegű költség	244	293	340	421
Egyéb működési költség	81	82	150	142
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	1.047	1.048	2.082	2.086
Működési költség	1.390	1.434	2.606	2.675

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap
Iroda és telekommunikáció	3	3	7	6
Jog és adminisztráció	44	39	79	65
Marketing	8	8	16	17
Egyéb	26	32	48	54
Egyéb működési költség	81	82	150	142

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2016. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	52	99	85	170
Továbbszámlázott beruházási költségek	(41)	(82)	(67)	(144)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	851	866	1.751	1.740
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(800)	(806)	(1.649)	(1.613)
Tárgyi eszköz kivezetése*	-	-	-	(123)
Egyebek	22	(3)	29	2
Egyéb bevétel (ráfordítás)	84	74	149	32

* 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, a lebontott N és L jelű épületek nettó értéke (535 ezer EUR) a Társaság könyveiből 2015-ben kivezetésre került. A K jelű épület elbontására 2016-ban került sor, az épület nettó értéke (123 ezer EUR) ennek megfelelően a Társaság könyveiből 2016. első negyedévben kivezetésre került.

17. Kamat

	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap
Kapott kamatok	5	-	15	2
Kamatbevétel	5	-	15	2
Fizetett hitelkamatok	(333)	(210)	(674)	(477)
Egyéb fizetett kamatok	(1)	(1)	(3)	(2)
Aktivált finanszírozási költség	-	11	-	14
Kamatköltség	(334)	(200)	(677)	(465)
Nettó kamatköltség	(329)	(200)	(662)	(463)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2016. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

18. Árfolyamkülönbözet

	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap
Realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	36	(12)	64	(5)
Nem realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	(4)	40	119	13
Aktivált nem realizált árfolyamnyereség	-	(19)	-	(31)
Árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	32	9	183	(23)

19. Nyereségadó

	2015. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2015. június 30. napján végződő 6 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(85)	(86)	(173)	(171)
Halasztott nyereségadó	(49)	(65)	(133)	(120)
Nyereségadó ráfordítás	(134)	(151)	(306)	(291)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2016. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2015.		2016.	
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	661	683	1.585	1.360
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,07	0,07	0,16	0,13
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,07	0,07	0,16	0,13

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.

21. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2015. december 31.	2016. 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

22. 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.

Peres eljárás

A Graphisoft Park SE 100%-os tulajdonú leányvállalata, a Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. 2016. június 8-án peres eljárást kezdeményezett jelzálogjog törlése iránt Budapest Főváros Önkormányzatával szemben.

Mint azt korábbi jelentéseinkben már közzétettük, a 2008-ban a Budapest Főváros Önkormányzatával megkötött ingatlan adásvételi szerződésben Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítását vállaltuk a megvásárolt ingatlan műemléki részének felújításával. Ennek biztosítására a Főváros javára 1 milliárd forint keretösszegű jelzálog került bejegyzésre. Bár a vállalási határidőre előírt 5 év kezdő időpontja (telekmegosztás végrehajtása) még nem következett be, álláspontunk szerint ezen vállalásainkat már messzemenően teljesítettük (lásd az „Oktatási célú fejlesztés” szakaszban fentebb). Mivel a jelzálog törlésre vonatkozó kérésünknek a Főváros nem tett eleget, erre vonatkozó keresetet adtunk be az illetékes Fővárosi Törvényszékhez.

23. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2016. április 28-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2015. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 65.874 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 2.497 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 72 HUF, dolgozói résztvényenként 24 HUF, összesen 770.975 ezer HUF (2.478 ezer EUR 2016. április 28-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2016. május 31 volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított résztvényesek részére kifizette.

24. Nyilatkozat

Felelősségvállaló nyilatkozat - Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített féléves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.