

# GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2016. negyedik negyedév

2017. február 20.



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

LÁTVÁNYTERV

GRAPHISOFTPARK





## Tisztelt Részvényeseink,

A Graphisoft Parkban jelenleg összesen 20.000 m<sup>2</sup> irodaterület és 750 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építése van folyamatban. A fejlesztések eredményeként az új épületek több fázisban történő átadása után 2018. második negyedévtől a Park jelenlegi 53.000 m<sup>2</sup> bérbe adható iroda, labor és oktatási területe 73.000 m<sup>2</sup>-re bővül, és 1.250 helyett 2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére.

Ezen belül:

1. A Graphisoft Park legnagyobb bérlőjével, az SAP-val történt 2015. évi szerződéshosszabbítás indokoltá tette a jelenleg gyakorlatilag 100%-os kihasználtságú iroda, labor és egyetemi épületegyüttes további bővítését. Ennek keretében összesen 8.000 m<sup>2</sup> új iroda és összesen több mint 300 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését kezdtük meg 2015-ben. A fejlesztés elsődleges célja a jelentős létszámbővítést megvalósító 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 fejlesztést az eredeti SAP épülethez szervesen csatlakozó 5.500 m<sup>2</sup>-es új épületszárnyban valósítjuk meg. Az új épületszárny átadására 2017. elején kerül sor. A teljes épületet az SAP veszi bérbe 2017. márciustól.



2. A Park főbejárata mellé egy további, nettó 2.500 m<sup>2</sup> alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált, a földszintjén kávézót és egyéb szolgáltatásokat biztosító épület kerül. Az épület átadására várhatóan 2017. második negyedév végén kerül sor. Mindez ugyanakkor szükségessé tette a szomszédos, a Park jelenlegi beépítettsége mellett már gazdaságtalan helykihasználásúnak minősíthető, kisebb épületek és raktárak (összesen mintegy 2.000 m<sup>2</sup>) elbontását. Ezzel az időközben nagy forgalmú főútvonallá fejlődött Ángel Sanz-Briz (korábbi Jégtörő) utca felé a jelenleginél lényegesen impozánsabb megjelenésű homlokzat kialakítására is lehetőségünk nyílik.





A fejlesztések finanszírozására 2015. végén 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bankkal. A hitelszerződés és annak 2016. decemberi módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében összesen közel 16 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A szerződés kiegészül az árfolyam- és kamatkockázatok kezelésére szolgáló fedezeti megállapodásokkal.

3. A 2016-ban felmerült újabb bérlői területnövekedési igényeket és a Graphisoft Park gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve a déli terület fejlesztésre előkészített részén megkezdtük egy újabb, mintegy 12.000 m<sup>2</sup> alapterületű iroda épületsor és 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására várhatóan 2018. első negyedévben kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes egyik, 3.300 m<sup>2</sup> alapterületű blokkját az SAP veszi bérbe, míg egy másik, ugyancsak 3.300 m<sup>2</sup>-es blokkjára bérleti opcióval rendelkezik.





A fejlesztés finanszírozására 2016. novemberben 10 éves futamidejű, 24 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk az UniCredit Bankkal a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében.



Pénzügyi eredményeink az előrejelzéseknek megfelelően alakultak. 2016-ban és 2015-ben egyaránt 9,5 millió euró árbevételt értünk el, mivel a lebontott épületekből származó bevétel kiesését a 100%-ra növekedett kihasználtság kompenzálta. A működési költségek az új beruházások megvalósításához szükséges létszámbővítés hatására több mint 100 ezer euróval emelkedtek. A nettó kamatköltség a csökkenő hitelkamatoknak köszönhetően több mint 500 ezer euróval csökkent, az árfolyamkülönbségek egyenlege viszont közel 200 ezer euróval romlott, mivel 2015-ben az USD-ben tartott készpénztartalékunk felértékelődésének köszönhetően jelentős árfolyamnyereséget értünk el, szemben a 2016. évi kisebb mértékű árfolyamvesztéssel. Fentieknek megfelelően 2016-ban a 2015. évit közel 200 ezer euróval meghaladó, 3,2 millió euró nettó nyereséget értünk el, melyet az új fejlesztésekhez kapcsolódóan az utolsó bontandó épület elbontása miatt mintegy 100 ezer euró egyszeri leírás terhel.

2017-re várható bérleti díj bevételük és nettó nyereségünk a 2016. évi eredményekhez képest jelenlegi számításaink alapján az alábbiak szerint változik:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| • Új fejlesztésekből várható bérleti díj bevétel többlet: | 1,1 millió euró |
| • Régebbi eszközök értékcsökkenésének kifutása:           | 600 ezer euró   |
| • Korábbi hitelek kamatcsökkenése:                        | 200 ezer euró   |
| • Meglevő épületek átmeneti kihasználtság csökkenése:     | (200 ezer euró) |
| • Működési költségek növekedése:                          | (200 ezer euró) |
| • Új fejlesztések értékcsökkenése:                        | (800 ezer euró) |
| • Új hitelek kamata:                                      | (200 ezer euró) |
| • Nyereségadó növekedése:                                 | (200 ezer euró) |

Fentiek szerint tehát 2017-re a 2016. évi 9,5 millió euró árbevételt 900 ezer euróval meghaladó, 10,4 millió euró árbevételt, továbbá a 2016. évi 3,2 millió euró nettó nyereséget 300 ezer euróval meghaladó, 3,5 millió euró nettó nyereséget várunk.



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 irodapiacon helyenként kialakult rendkívül alacsony, és ezért hosszútávon fenntarthatatlan bérleti díjakkal. Mindez bizonyítja, hogy a 20 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 építészeti, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park. Az elért eredmény azt bizonyítja, hogy a technológiai ipar vezető cégei értékelik ezt a koncepciót, ezért a további fejlesztést ennek jegyében folytatjuk.

Bojár Gábor  
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János  
vezérigazgató



## Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

### Eredmények\*:

	2015.	2016.	2015.	2016.
	december 31.	december 31.	december 31.	december 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
<b>A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:</b>				
<b>Bevétel</b>	<b>2.339</b>	<b>2.382</b>	<b>9.484</b>	<b>9.525</b>
Működési költség	(202)	(315)	(912)	(1.131)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	106	112	283	349
<b>EBITDA</b>	<b>2.243</b>	<b>2.179</b>	<b>8.855</b>	<b>8.743</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.053)	(1.041)	(4.194)	(4.183)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>1.190</b>	<b>1.138</b>	<b>4.661</b>	<b>4.560</b>
Nettó kamatköltség	(319)	(166)	(1.306)	(825)
Árfolyamkülönbözet	49	(5)	216	(4)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>920</b>	<b>967</b>	<b>3.571</b>	<b>3.731</b>
Nyereségadó	(178)	(87)	(592)	(559)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>742</b>	<b>880</b>	<b>2.979</b>	<b>3.172</b>
<b>B) Egyéb eredmény (egyszeri leírás):</b>				
Egyéb bevétel (ráfordítás)	-	-	(535)	(123)
Nyereségadó	-	-	53	12
<b>Adózott eredmény</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(482)</b>	<b>(111)</b>
<b>A+B) Adózott eredmény</b>	<b>742</b>	<b>880</b>	<b>2.497</b>	<b>3.061</b>

\* 2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m<sup>2</sup> új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. A bontások megtörténtek, és ennek megfelelően az elbontott épületek nettó értéke a Társaság könyveiből kivezetésre került (535 ezer euró 2015-ben és 123 ezer euró 2016-ban). 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 leírások nettó eredményét tartalmazza (482 ezer euró 2015-ben és 111 ezer euró 2016-ban). Az üzleti jelentésben az időszaki összehasonlító elemzéseket az egyszeri tételeket nem tartalmazó „Szokásos tevékenységből származó eredmény” figyelembe vételével készítjük el.



## Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

### Eszközérték:

	2015. december 31.	2016. december 31.
<b>Ingatlanok könyv szerinti értéke</b>	<b>60.254</b>	<b>69.655</b>
<b>Ingatlanok valós értéke*</b>	<b>153.606</b>	<b>188.282</b>
<b>Könyv szerinti nettó eszközérték</b>	<b>22.801</b>	<b>23.551</b>
<b>Valós nettó eszközérték*</b>	<b>116.477</b>	<b>142.178</b>
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)**	10.083	10.083
<b>Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró)</b>	<b>11,6</b>	<b>14,1</b>

\* 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. Az ingatlanok fordulónapi valós értékének megállapításánál figyelembe vettük az előző értékelés óta, az elmúlt év során bekövetkezett lényeges változások hatásait. Jelenlegi becslésünk tartalmazza a 2016-ban megkezdett új fejlesztések valós értékét a már megkötött vagy várhatóan megkötésre kerülő bérleti szerződéseket figyelembe véve, valamint tartalmazza a piaci hozamszint csökkenésének hatását is. Részletes értékelést a 2016. évi Konszolidált éves beszámolóban teszünk közzé, amelyet várhatóan 2017. március 20-án publikálunk. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a jelenlegi változó ingatlanpiaci környezetben az egyes értékelések eredményei között jelentős eltérések lehetnek.

\*\* 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:

- 2016. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Fejlesztési lehetőségek,
- Finanszírozás,
- Egyéb kiemelt események,
- 2017. évi előrejelzés.

### 2016. évi eredmények

A 2016. évi 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: 9.525 ezer euró; 2015: 9.484 ezer euró) 41 ezer euróval nőtt 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 hasonló mértékben csökkentette (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben).
- A **működési költség** (2016: 1.131 ezer euró; 2015: 912 ezer euró) 219 ezer euróval, 24%-kal nőtt az előző évhez képest a személyi jellegű és egyéb költségek emelkedésének eredményeként (a 2015-ben és 2016-ban megkezdett új fejlesztések megvalósításához létszámbővítést kellett végrehajtani). Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az előző évi szinten maradtak.
- Az **egyéb bevétel** (2016: 349 ezer euró; 2015: 283 ezer euró) nettó egyenlege 66 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2016: 4.183 ezer euró; 2015: 4.194 ezer euró) lényegében nem változott az előző évhez képest.
- Az **EBITDA** (2016: 8.743 ezer euró; 2015: 8.855 ezer euró) 112 ezer euróval, 1%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2016: 4.560 ezer euró; 2015: 4.661 ezer euró) 101 ezer euróval, 2%-kal csökkent az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2016: 825 ezer euró; 2015: 1.306 ezer euró) 481 ezer euróval, 37%-kal csökkent a következő tényezők hatására. A kamatköltség az alacsonyabb hitelkamatok és a csökkenő hiteltartozás eredményeként 499 ezer euróval csökkent. A kamatbevétel az alacsonyabb betéti kamatok miatt 18 ezer euróval csökkent.
- Az **árfolyamkülönbözetek** (2016: 4 ezer euró veszteség; 2015: 216 ezer euró nyereség) 220 ezer euróval kedvezőtlenebbül alakultak az előző évhez képest, nagyobb részben annak hatására, hogy a dollárban tartott készpénztartalék átértékelésén 2015-ben nyereséget (135 ezer euró), míg 2016-ban veszteséget (38 ezer euró) értünk el.
- A **nyereségadó** (2016: 559 ezer euró; 2015: 592 ezer euró) 33 ezer euróval, 6%-kal csökkent a bázisidőszakhoz képest. Az iparüzési adó az árbevétel kis mértékű emelkedése miatt 6 ezer euróval nőtt (2016: 258 ezer euró; 2015: 252 ezer euró), míg a társasági adó 39 ezer euróval csökkent (2016: 301 ezer euró; 2015: 340 ezer euró) a következő tényezők hatására: a magasabb adózás előtti eredmény a tárgyévi adót 26 ezer euróval növelte, azonban az adókulcs 2017-től hatályos csökkentése (10%-ról 9%-ra) a halasztott adókötelezettséget 65 ezer euróval csökkentette.





- A **nettó nyereség** (2016: 3.172 ezer euró; 2015: 2.979 ezer euró) 193 ezer euróval, azaz 6%-kal nőtt 2016-ban 2015-höz képest a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény az új fejlesztésekhez kapcsolódó költségek miatt 101 ezer euróval, 2%-kal csökkent, (2) a pénzügyi eredmény a nettó kamatköltség jelentős csökkenésének köszönhetően, az árfolyamkülönbsétek kedvezőtlenebb alakulása ellenére, 261 ezer euróval, 24%-kal javult, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó a társasági adókulcs csökkenésének köszönhetően 33 ezer euróval, 6%-kal alacsonyabb volt az előző évi bázisnál.

A 2015-ben indult új fejlesztésekhez (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 3.172 ezer euró nettó eredményünk mellett az egyszeri tételeket is tartalmazó számviteli eredményünk 3.061 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):

<b>Időszak:</b>	<b>2015 Q1</b>	<b>2015 Q2</b>	<b>2015 Q3</b>	<b>2015 Q4</b>	<b>2016 Q1</b>	<b>2016 Q2</b>	<b>2016 Q3</b>	<b>2016 Q4</b>
<b>Kihasználtság (%):</b>	<b>96%</b>	<b>96%</b>	<b>97%</b>	<b>98%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Terület (m2):</b>	55.000	55.000	53.000	53.000	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. évi 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.**

#### *Új fejlesztés a központi területen*

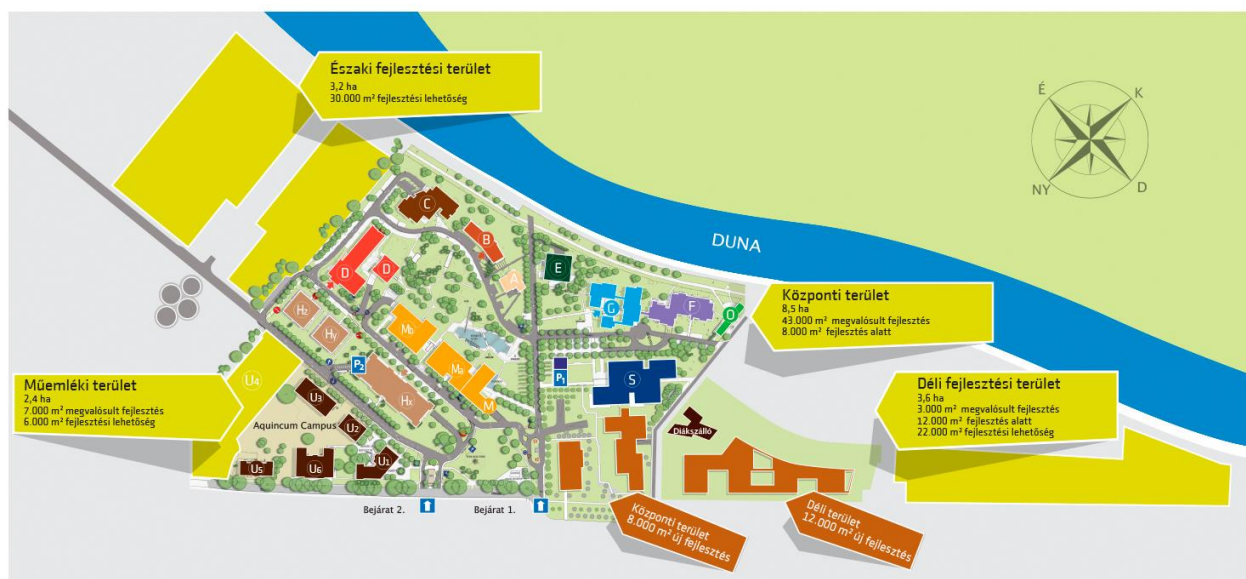
A Graphisoft Park legnagyobb bérlője, a jelenleg több mint 10.000 m2 irodaterületet bérlő SAP Hungary Kft. a 2016. év végén lejáró szerződését 2015. áprilisban meghosszabbította. A szerződés-hosszabbításhoz kapcsolódóan 2015-ben új fejlesztések kezdődtek, amelyek eredményeként 2017-re több lépcsőben 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. 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 eddigieknél is nagyobb figyelmet fordítunk a környezettudatos építészeti megoldásokra.



Az SAP épülethez kapcsolódó új épületszárny átadására 2017. február végén, míg a start-up épület átadására várhatóan 2017. második negyedév végén kerül sor.

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, a K jelű épületet pedig 2016. első negyedévben elbontottuk. A bontási és átalakítási munkák következtében az irodapark bérbe adható irodaterülete átmenetileg mintegy 2.000 m<sup>2</sup>-rel csökkent, a bővülés tehát nettó 6.000 m<sup>2</sup>.

**A fejlesztés befejezése után 2017. közepétől a Graphisoft Parkban összesen 61.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. végéig 12,3 millió euró merült fel.

#### *Új fejlesztés a déli fejlesztési területen*

A 2016-ban felmerült újabb bérlői területnövekedési igényeket és a Graphisoft Park gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve a déli terület fejlesztésre előkészített részén megkezdtük egy újabb, mintegy 12.000 m<sup>2</sup> alapterületű iroda épületsor és 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására várhatóan 2018. első negyedévben kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes egyik 3.300 m<sup>2</sup> alapterületű blokkját az SAP veszi bérbe, míg egy másik, ugyancsak 3.300 m<sup>2</sup>-es blokkjára bérleti opcióval rendelkezik.

A fejlesztési program tervezett összköltsége 25 millió euró, melyből 2016. végéig 2,3 millió euró merült fel.

**Mindezek eredményeképpen a fejlesztések befejezése után 2018-tól a Graphisoft Parkban összesen 73.000 m<sup>2</sup> iroda, labor és oktatási terület, valamint 2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére. Ezeket egészíti ki 5 étterem valamint 7 büfé és kávézó.**



### *Egyéb fejlesztések*

Az új fejlesztésekkel egy időben folyik a meglévő irodaterületek átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezek összesen közel 400 ezer euró beruházást jelentettek 2016-ban.

### **Fejlesztési lehetőségek**

A Graphisoft Parkhoz tartozik összesen mintegy 7 hektár fejlesztési terület (a déli fejlesztési terület, az északi fejlesztési terület, valamint a műemléki terület egy része), amely lehetőséget ad összesen 70.000 m<sup>2</sup> bérbe adható irodaterület fejlesztésére.

A déli fejlesztési területen 12.000 m<sup>2</sup> irodaterület fejlesztését megkezdjük (részletesen lásd az „Új fejlesztés a déli fejlesztési területen” szakaszban feljebb). A terület fennmaradó részén további mintegy 22.000 m<sup>2</sup> hasznos terület fejlesztésére van még lehetőség.

Az északi fejlesztési területen és a műemléki területen, amely összesen mintegy 36.000 m<sup>2</sup> irodaterület fejlesztésre nyújt lehetőséget, a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk.

A fejlesztések előkészítésére eddig 3,2 millió eurót fordítottunk.

A kármentesítésre kötelezett Fővárosi Gázművek Zrt. a vonatkozó munkálatok elvégzésére 2016. december 9-én nyílt közbeszerzési pályázatot indított, amely közbeszerzési eljárás lezárása jelentésünk közzététele után várható. A Fővárosi Gázművek Zrt. tájékoztatása szerint a kármentesítési munkák várhatóan 2017 második negyedévében megkezdődnek és a tervek szerint 2019. második felében már megkezdődhetnek az ingatlanfejlesztések ezen a területen is.

Az északi fejlesztési területtel szomszédos ingatlan együttes a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában áll, amely területet a Kemény Ferenc Sportlétesítmény-fejlesztési Programról szóló 839/2016. (XII. 23.) Kormány határozat az Új Budapesti Velodrom felépítésére jelölte ki.

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**

A központi területen folyamatban lévő új fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) finanszírozására 2015. decemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt-vel. A hitelszerződés és annak 2016. decemberi módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,6 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A forint alapú hitel árfolyam- és kamatkockázatának kezelésére 2016. júniusban cash flow fedezeti (CCIRS) ügylet megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig, ezzel a teljes forint alapú tőke- és kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük.

A déli területen folyamatban lévő új fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) finanszírozására 2016. novemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel. A hitelszerződés alapján az UniCredit Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja harmadik szakaszának II. pillére keretében 24 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára.



## Egyéb kiemelt események

### *Oktatási funkció megvalósítása*

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása érdekében 2009-ben 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 12 teljes szemeszter teljesült, 2016-ban már 160 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. 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, 2015-ben pedig már 123 millió forint adózás utáni nyereséget könyvelhetett el. A jelentéskészítés időpontjában a 2017. tavaszi féléve folyik, amelyre mintegy 50%-kal több amerikai diák jelentkezett, mint amennyit az AIT-Budapest fogadni tudott. Mindez megalapozza az oktatási vállalkozás (melyben Társaságunk 10% tulajdonhányaddal rendelkezik) hosszú távú fenntarthatóságát, tovább növelve ezzel a Park vonzerejét.

#### *Start-up ökoszisztéma létrehozása*

A Graphisoft Park fejlődésének már eddig is egyik motorja volt az itt induló, ún. "start-up" 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 start-up cégek fejlődését.



### *Peres eljárás*

A Graphisoft Park SE 100%-os tulajdonú leányvállalata, a Graphisoft Park 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. A bíróság első fokon helyt adott a Graphisoft Park kereseti kérelmének, és nem jogerősen elrendelte a jelzálog törlését. Az első fokú ítéletet az alperes Budapest Főváros Önkormányzata megfellebbezte, a jelentéskészítés időpontjában a másodfokú eljárás van folyamatban.

### **2017. évi előrejelzés**

A 2017. 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 két oszlopban az előző negyedéves jelentésünkben megadott 2016. évi előrejelzés, valamint a 2016. évi tényadatok):

(millió euró)	2016 várható	2016 tény	2017 várható
<b>Bérleti díj bevétel</b>	<b>9,5</b>	<b>9,52</b>	<b>10,4</b>
Működési költség	-1,1	-1,13	-1,3
Egyéb bevétel (nettó)	0,3	0,35	0,3
<b>EBITDA</b>	<b>8,7</b>	<b>8,74</b>	<b>9,4</b>
Értékcsökkenés	-4,2	-4,18	-4,4
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>4,5</b>	<b>4,56</b>	<b>5,0</b>
Nettó kamatköltség	-0,8	-0,83	-0,8
Árfolyamkülönbözet	-	-	-
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3,7</b>	<b>3,73</b>	<b>4,2</b>
Nyereségadó	-0,6	-0,56	-0,7
<b>Adózott eredmény</b>	<b>3,1</b>	<b>3,17</b>	<b>3,5</b>

A 2017. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2016-os bázishoz viszonyítva:

- Az árbevétel várhatóan 900 ezer euróval növekszik 2017-ben 2016-hoz képest a következő tényezők hatására: (1) a 2017-ben a központi területen átadásra kerülő új épületekből (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) származó bérleti díj az árbevételt 1,1 millió euróval növeli (az új SAP épületszárny esetében 10 hónappal és 100% kihasználtsággal, a start-up épület esetében 6 hónappal és kezdeti 60% kihasználtsággal számolva), (2) bérlői átköltözések és jelentősebb átalakítási munkák miatt a meglévő épületek gyakorlatilag 100%-os kihasználtsága várhatóan átmenetileg alacsonyabb lesz 2017. során, ami az árbevételt 200 ezer euróval csökkenti.
- A működési költség várhatóan 200 ezer euróval magasabb lesz 2017-ben 2016-hoz képest. A személyi jellegű, ingatlanokkal kapcsolatos és egyéb költségek várhatóan ilyen mértékben nőnek a központi területen és a déli fejlesztési területen folyamatban lévő fejlesztési programok (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) megvalósításának költségei, illetve a központi területen 2017-ben átadásra kerülő épületek működtetéséhez kapcsolódó költségek miatt.



- Az értékcsökkenési leírás összege várhatóan 200 ezer euróval növekszik 2017-ben 2016-hoz képest a következő tényezők hatására: (1) a 2017-ben a központi területen átadásra kerülő új épületek (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) értékcsökkenési leírása várhatóan 800 ezer euró lesz 2017-ben (az új SAP épületszárny esetében 10 hónappal, a start-up épület esetében 6 hónappal számolva), (2) a meglévő épületek értékcsökkenési leírása 600 ezer euróval csökken régebbi eszközök értékcsökkenésének kifizetése miatt.
- A nettó kamatköltség várhatóan nem változik 2017-ben 2016-hoz képest a következők miatt: (1) a 2017-ben a központi területen átadásra kerülő új épületek finanszírozására felvett hitel kamatköltsége várhatóan mintegy 200 ezer euró lesz 2017-ben (az épületek átadását követően az eredmény terhére elszámolt kamatköltség; az új SAP épületszárny esetében 10 hónappal, a start-up épület esetében 6 hónappal számolva), (2) a működő ingatlanokhoz kapcsolódó hitelállomány kamatainak jelentős csökkenése, továbbá a tőketartozás csökkenése a nettó kamatköltséget 200 ezer euróval csökkenti.
- A nyereségadó az árbevétel és adózás előtti eredmény növekedésének hatására várhatóan közel 200 ezer euróval magasabb lesz 2017-ben 2016-hoz képest.

Fentieknek megfelelően 2017-re a 2016. évit 300 ezer euróval meghaladó, 3,5 millió euró nettó nyereséget várunk.

Előrejelzéseinket a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. 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 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%-os EURIBOR kamatszinttel, 0% éves inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

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

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

Budapest, 2017. február 20.

Hajba Róbert  
gazdasági igazgató

Kocsány János  
vezérigazgató



# GRAPHISOFT PARK SE

## NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2016. december 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2017. február 20.

Hajba Róbert  
gazdasági igazgató

Kocsány János  
vezérigazgató



**TARTALOM:**

	<b>Oldal(ak)</b>
<b>Konszolidált mérleg</b>	<b>3</b>
<b>Konszolidált eredménykimutatás</b>	<b>4</b>
<b>Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás</b>	<b>5</b>
<b>Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól</b>	<b>6</b>
<b>Konszolidált cash flow kimutatás</b>	<b>7</b>
<b>Kiegészítő melléklet a negyedéves jelentéshez</b>	<b>8-22</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT MÉRLEG**

2016. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2015. december 31.	2016. december 31.
Pénzeszközök	3	4.794	2.621
Vevők	4	178	1.083
Adókövetelés	5	131	271
Egyéb forgóeszközök	6	125	5.681
<b>Forgóeszközök</b>		<b>5.228</b>	<b>9.656</b>
Befektetési célú ingatlanok	7	60.254	69.655
Egyéb tárgyi eszközök	7	273	247
Részesedések	8	100	100
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	12	-	24
Halasztott adókövetelés	13	19	11
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>60.646</b>	<b>70.037</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>65.874</b>	<b>79.693</b>
Rövid lejáratú hitelek	11	3.243	3.516
Szállítók	9	961	4.190
Adókötelezettség	5	123	279
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10	1.601	1.424
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>5.928</b>	<b>9.409</b>
Hosszú lejáratú hitelek	11	36.737	46.138
Halasztott adókötelezettség	13	408	595
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>37.145</b>	<b>46.733</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN</b>		<b>43.073</b>	<b>56.142</b>
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		26.446	27.174
Értékelési tartalék		-	22
Saját részvények	21	(962)	(962)
Halmazott átváltási különbözet		(2.933)	(2.933)
<b>Saját tőke</b>		<b>22.801</b>	<b>23.551</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>		<b>65.874</b>	<b>79.693</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS**

2016. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele	14	2.339	2.382	9.484	9.525
<b>Árbevétel</b>		<b>2.339</b>	<b>2.382</b>	<b>9.484</b>	<b>9.525</b>
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	15	(1)	(10)	(49)	(49)
Személyi jellegű költség	15	(145)	(209)	(594)	(759)
Egyéb működési költség	15	(56)	(96)	(269)	(323)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	15, 7	(1.053)	(1.041)	(4.194)	(4.183)
<b>Működési költség</b>		<b>(1.255)</b>	<b>(1.356)</b>	<b>(5.106)</b>	<b>(5.314)</b>
Egyéb bevétel	16	106	112	(252)	226
<b>ÜZEMI EREDMÉNY</b>		<b>1.190</b>	<b>1.138</b>	<b>4.126</b>	<b>4.437</b>
Kamatbevétel	17	3	-	21	3
Kamatköltség	17	(322)	(166)	(1.327)	(828)
Árfolyamkülönbözet	18	49	(5)	216	(4)
<b>Pénzügyi eredmény</b>		<b>(270)</b>	<b>(171)</b>	<b>(1.090)</b>	<b>(829)</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>		<b>920</b>	<b>967</b>	<b>3.036</b>	<b>3.608</b>
Nyereségadó	19	(178)	(87)	(539)	(547)
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>		<b>742</b>	<b>880</b>	<b>2.497</b>	<b>3.061</b>
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		742	880	2.497	3.061
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,07	0,09	0,25	0,30
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,07	0,09	0,25	0,30

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS**

2016. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap
<b>Adózott eredmény</b>		<b>742</b>	<b>880</b>	<b>2.497</b>	<b>3.061</b>
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka**	11, 12	-	118	-	24
Cash flow fedezeti ügylet tartalékára jutó halasztott adó	11, 13	-	(11)	-	(2)
Egyéb átfogó jövedelem – visszaforduló*		-	107	-	22
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>-</b>	<b>107</b>	<b>-</b>	<b>22</b>
<b>ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>		<b>742</b>	<b>987</b>	<b>2.497</b>	<b>3.083</b>
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		742	987	2.497	3.083

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

\*\* Forint alapú hitelhez kapcsolódó cash flow fedezeti (CCIRS) ügylet és kiegészítő határidős árfolyam megállapodás elszámolási (piaci) értékére képzett tartalék.



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL**

2016. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Értékelési tartalék	*Saját részvények	Halmazott átváltási különbözlet	Saját tőke
<b>2014. december 31.</b>	<b>250</b>	<b>25.953</b>	-	<b>(962)</b>	<b>(2.933)</b>	<b>22.308</b>
Adózott eredmény	-	2.497	-	-	-	2.497
Osztalék	-	(2.004)	-	-	-	(2.004)
<b>2015. december 31.</b>	<b>250</b>	<b>26.446</b>	-	<b>(962)</b>	<b>(2.933)</b>	<b>22.801</b>
Adózott eredmény	-	3.061	-	-	-	3.061
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka**	-	-	22	-	-	22
Osztalék	-	(2.333)	-	-	-	(2.333)
<b>2016. december 31.</b>	<b>250</b>	<b>27.174</b>	<b>22</b>	<b>(962)</b>	<b>(2.933)</b>	<b>23.551</b>

\* 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. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap
<b>ÜZLETI TEVÉKENYSÉG</b>				
Adózás előtti eredmény	920	967	3.036	3.608
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	1.053	1.041	4.194	4.183
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége) / vesztesége	(11)	-	(16)	3
Tárgyi eszközök leírása	-	-	535	123
Kamatköltség	322	166	1.327	828
Kamatbevétel	(3)	-	(21)	(3)
Követelések értékvesztése	12	-	12	-
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	(8)	15	29	(13)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	282	(4.691)	85	(6.547)
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	(483)	175	(157)	950
Fizetett nyereségadó	(91)	(149)	(339)	(406)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>1.993</b>	<b>(2.476)</b>	<b>8.685</b>	<b>2.726</b>
<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG</b>				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(482)	(4.903)	(1.239)	(11.382)
Tárgyi eszközök értékesítése	10	-	29	-
Fizetett kamat (aktivált)	-	(39)	-	(76)
Kapott kamat	3	-	36	3
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(469)</b>	<b>(4.942)</b>	<b>(1.174)</b>	<b>(11.455)</b>
<b>PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG</b>				
Hitelfelvétel	-	6.711	-	12.956
Hiteltörlesztés	(2.134)	(859)	(4.332)	(3.282)
Fizetett kamat	(357)	(137)	(1.335)	(810)
Fizetett osztalék	-	-	(2.002)	(2.305)
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(2.491)</b>	<b>(5.715)</b>	<b>(7.669)</b>	<b>6.559</b>
Pénzeszközök csökkenése	(967)	(1.703)	(158)	(2.170)
Pénzeszközök az időszak elején	5.763	4.329	4.822	4.794
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	(2)	(5)	130	(3)
<b>Pénzeszközök az időszak végén</b>	<b>4.794</b>	<b>2.621</b>	<b>4.794</b>	<b>2.621</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2016. DECEMBER 31-ÉN 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 leányvállalatai, a Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. végzik. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Kft. leányvállalata, a Graphisoft Park Services Kft. látja el.

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszama 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 21 fő volt 2016. december 31-én.

**1.2. Ingatlanok**

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 18 évben összesen 53.000 m<sup>2</sup> iroda, labor és oktatási területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. A terület további részein mintegy 70.000 m<sup>2</sup> irodaterület fejleszthető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

<b>Terület</b>	<b>Ingatlan</b>
Központi terület	modern irodapark 8,5 hektár területen, amely magába foglal összesen 43.000 m <sup>2</sup> iroda- és laborterülettel rendelkező épületet, további 8.000 m <sup>2</sup> irodaterület fejlesztése folyamatban van
Műemléki terület	2,4 hektár terület 10.000 m <sup>2</sup> bérbe adható nettó alapterületű műemléki épülettel, melyből 7.000 m <sup>2</sup> felújítása megtörtént
Fejlesztési területek	6,8 hektár fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m <sup>2</sup> alapterületű diákszálló felépült, és további 12.000 m <sup>2</sup> irodaterület fejlesztése folyamatban van

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2016. DECEMBER 31-ÉN 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	2015. december 31.		2016. december 31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
<b>TÖRZSRÉSZVÉNYEK:</b>	<b>10.631.674</b>	<b>85,00</b>	<b>10.631.674</b>	<b>85,00</b>
<b>Igazgatótanács és vezetők</b>	<b>3.514.538</b>	<b>28,11</b>	<b>3.424.082</b>	<b>27,38</b>
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
<b>5% feletti részvényesek</b>	<b>2.139.524</b>	<b>17,10</b>	<b>2.608.406</b>	<b>20,86</b>
Concorde Alapkezelő Zrt.	1.643.881	13,14	1.602.963	12,82
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.****	495.643	3,96	1.005.443	8,04
<b>Egyéb részvényesek</b>	<b>4.428.536</b>	<b>35,40</b>	<b>4.050.110</b>	<b>32,37</b>
<b>Saját részvények*</b>	<b>549.076</b>	<b>4,39</b>	<b>549.076</b>	<b>4,39</b>
<b>DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:</b>	<b>1.876.167</b>	<b>15,00</b>	<b>1.876.167</b>	<b>15,00</b>
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
<b>RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:</b>	<b>12.507.841</b>	<b>100,00</b>	<b>12.507.841</b>	<b>100,00</b>

\* 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 negyedévben.

\*\*\*\* 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 NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2016. DECEMBER 31-ÉN 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 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. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap
EUR/HUF nyitó:	313,32	309,15	314,89	313,12
EUR/HUF záró:	313,12	311,02	313,12	311,02
EUR/HUF átlag:	312,56	309,34	309,90	311,46

A Csoport tagvállalatai:

A Társaság ingatlanfejlesztési tevékenységének rugalmasabb finanszírozása érdekében 2016. augusztus 12-én elhatározta, hogy a fennálló hitelszerződéseit által nem érintett, a déli fejlesztési területen megvalósuló ingatlanfejlesztései külön projektcégek keretében fognak megvalósulni. Ennek érdekében a cégcsoporton belül a Graphisoft Park Kft.-ből 2016. szeptember 30-ai dátummal kivált két projekttársaság, a Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. A társaságok tulajdonosi szerkezete nem változott, minden társaság a Graphisoft Park SE kizárólagos tulajdonában áll a kiválást követően is. A Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. a Graphisoft Park SE, míg a Graphisoft Park Services Kft. a Graphisoft Park Kft. 100%-os tulajdona.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2016. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**3. Pénzeszközök**

	2015. december 31.	2016. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	4.793	2.620
<b>Pénzeszközök</b>	<b>4.794</b>	<b>2.621</b>

**4. Vevők**

	2015. december 31.	2016. december 31.
Vevők	190	1.083
Vevők értékvesztése	(12)	-
<b>Vevők</b>	<b>178</b>	<b>1.083</b>

A vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

**5. Adókövetelés és adókötelezettség**

	2015. december 31.	2016. december 31.
Adókövetelés	131	271
Adókötelezettség	(123)	(279)
<b>Nettó adókövetelés (adókötelezettség), nettó</b>	<b>8</b>	<b>(8)</b>



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2016. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**6. Egyéb forgóeszközök**

	2015. december 31.	2016. december 31.
Elhatárolt bevételek	103	126
Elhatárolt költségek	21	19
Banki biztosítéki számlák	-	1.406
Fedezetkezelői számlák	-	4.121
Egyéb követelések	1	9
<b>Egyéb forgóeszközök</b>	<b>125</b>	<b>5.681</b>

**7. Tárgyi eszközök – könyv szerinti érték**

	2015. december 31.	2016. december 31.
Befektetési célú ingatlanok	60.254	69.655
Egyéb tárgyi eszközök	273	247
<b>Tárgyi eszközök, nettó</b>	<b>60.527</b>	<b>69.902</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2016. DECEMBER 31-ÉN 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
<b>Nettó érték:</b>			
<b>2015. december 31.</b>	<b>58.009</b>	<b>2.245</b>	<b>60.254</b>
<b>Bruttó érték:</b>			
2015. december 31.	92.911	2.245	<b>95.156</b>
Növekedés		13.843	<b>13.843</b>
Aktiválás	372	(372)	-
Értékesítés	(220)	-	<b>(220)</b>
Kivezetés	(274)	-	<b>(274)</b>
<b>2016. december 31.</b>	<b>92.789</b>	<b>15.716</b>	<b>108.505</b>
<b>Értékcsökkenés:</b>			
2015. december 31.	34.902	-	<b>34.902</b>
Növekedés	4.101	-	<b>4.101</b>
Értékesítés	(2)	-	<b>(2)</b>
Kivezetés	(151)	-	<b>(151)</b>
<b>2016. december 31.</b>	<b>38.850</b>	<b>-</b>	<b>38.850</b>
<b>Nettó érték:</b>			
<b>2016. december 31.</b>	<b>53.939</b>	<b>15.716</b>	<b>69.655</b>

A beruházások 13.843 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen folyamatban lévő új beruházás értéke (11.188 ezer EUR),
- a déli fejlesztési területen folyamatban lévő új beruházás értéke (2.286 ezer EUR), és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (369 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 15.716 ezer EUR egyenlege a következőket tartalmazza:

- a műemléki és az északi fejlesztési terület felújítás előtt álló épületeinek bekerülési értéke (1.145 ezer EUR),
- a központi területen folyamatban lévő új beruházás értéke (12.271 ezer EUR),
- a déli fejlesztési területen folyamatban lévő új beruházás értéke (2.286 ezer EUR), és
- egyéb folyamatban lévő fejlesztések értéke (14 ezer EUR).

A Társaság 76 ezer EUR hitelkamatot aktivált a befejezetlen beruházásokra 2016-ban.

2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m<sup>2</sup> új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. 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 NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2016. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(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. december 31.
AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.	100	100
<b>Részesedések</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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. december 31.
Szállítók - belföldi	961	4.190
<b>Szállítók</b>	<b>961</b>	<b>4.190</b>

**10. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek**

	2015. december 31.	2016. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	41	48
Bérlői kauciók	608	612
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	952	764
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>1.601</b>	<b>1.424</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2016. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**11. Hitelek**

	2015. december 31.	2016. december 31.
Rövid lejáratú	3.243	3.516
Hosszú lejáratú	36.737	46.138
<b>Hitelek</b>	<b>39.980</b>	<b>49.654</b>

**A Westdeutsche ImmobilienBank AG által nyújtott hitelek:**

	2015. december 31.	2016. december 31.
Rövid lejáratú	3.243	3.516
Hosszú lejáratú	36.737	33.181
<b>Hitelek / Westdeutsche ImmobilienBank AG</b>	<b>39.980</b>	<b>36.697</b>

A Westdeutsche ImmobilienBank AG által 2007-től nyújtott hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió euró. A hitelszerződés lejáratára 2019. A hitelek euró 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. december 31.
Rövid lejáratú	-	-
Hosszú lejáratú	-	10.846
<b>Hitelek / Erste Bank Hungary Zrt.</b>	<b>-</b>	<b>10.846</b>

A Társaság 2015. december 28-án 10 éves futamidejű hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen folyamatban lévő új fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés és annak 2016. december 29-ei módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,6 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2016. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A hitelkeretből 10.846 ezer euró (3.373 millió forint) került lehívásra 2016. december 31-ig. A hitel finanszírozási költségei az új fejlesztések 2017. évi átadásáig a beruházás részeként kerülnek elszámolásra.

A forint alapú hitel árfolyam- és kamatkockázatának kezelésére 2016. június 24-én cash flow fedezeti (CCIRS) ügylet megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig (2017. végétől 2025. végéig), ezzel a teljes forint alapú tőke- és kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük. Mivel ebben a konstrukcióban a kezdeti tőkecsere a cash flow fedezeti ügylet indulásakor (2017. vége) valósul meg, egy kapcsolódó határidős árfolyam megállapodást (határidős forint vétel) is kötöttünk a kezdeti tőkecserehez szükséges forint fedezet biztosítására.

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 és a kiegészítő határidős árfolyam megállapodás elszámolási értéke (az ügylet idő előtti elszámolásának összege a bank fordulónapra vonatkozó kimutatása szerint) a saját tőkében (Értékelési tartalék) és a hosszú lejáratú kötelezettségek/eszközök között (Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek/eszközök) kerül bemutatásra.

**Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:**

	2015. december 31.	2016. december 31.
Rövid lejáratú	-	-
Hosszú lejáratú	-	2.111
<b>Hitelek / UniCredit Bank Hungary Zrt.</b>	<b>-</b>	<b>2.111</b>

A Társaság 2016. november 18-án 10 éves futamidejű, 24 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel a déli területen folyamatban lévő új fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés alapján az UniCredit Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram 3. szakaszának II. pillére keretében 24 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A hitelkeretből 2.111 ezer euró került lehívásra 2016. december 31-ig. A hitel finanszírozási költségei az új fejlesztések 2018. évi átadásáig a beruházás részeként kerülnek elszámolásra.

**12. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek (eszközök)**

	2015. december 31.	2016. december 31.
Cash flow fedezeti ügylet elszámolási értéke	-	364
Határidős árfolyam megállapodás elszámolási értéke	-	(388)
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek (eszközök), nettó</b>	<b>-</b>	<b>(24)</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2016. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

**13. Halasztott adó**

	2015. december 31.	2016. december 31.
Fejlesztési tartalék	675	757
Értékcsökkenés	(22)	(20)
Elhatárolt veszteség	(264)	(155)
Cash flow fedezeti ügylet*	-	2
<b>Halasztott adókötelezettség, nettó</b>	<b>389</b>	<b>584</b>

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

**14. Árbevétel**

	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	2.339	2.382	9.484	9.525
<b>Árbevétel</b>	<b>2.339</b>	<b>2.382</b>	<b>9.484</b>	<b>9.525</b>

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

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2016. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**15. Működési költség**

	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	1	10	49	49
Személyi jellegű költség	145	209	594	759
Egyéb működési költség	56	96	269	323
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	1.053	1.041	4.194	4.183
<b>Működési költség</b>	<b>1.255</b>	<b>1.356</b>	<b>5.106</b>	<b>5.314</b>

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Iroda és telekommunikáció	4	4	14	13
Jog és adminisztráció	18	49	127	162
Marketing	9	8	33	33
Egyéb	25	35	95	115
<b>Egyéb működési költség</b>	<b>56</b>	<b>96</b>	<b>269</b>	<b>323</b>

**16. Egyéb bevétel (ráfordítás)**

	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	67	594	192	812
Továbbszámlázott beruházási költségek	(60)	(612)	(161)	(786)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	975	1.022	3.514	3.578
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(842)	(898)	(3.233)	(3.264)
Tárgyi eszköz kivezetése*	-	-	(535)	(123)
Egyebek	(34)	6	(29)	9
<b>Egyéb bevétel (ráfordítás)</b>	<b>106</b>	<b>112</b>	<b>(252)</b>	<b>226</b>



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2016. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

\* 2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m<sup>2</sup> új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. 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. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Kapott kamatok	3	-	21	3
<b>Kamatbevétel</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>3</b>
Fizetett hitelkamatok	(320)	(204)	(1.321)	(900)
Egyéb fizetett kamatok	(2)	(1)	(6)	(4)
Aktivált finanszírozási költség	-	39	-	76
<b>Kamatköltség</b>	<b>(322)</b>	<b>(166)</b>	<b>(1.327)</b>	<b>(828)</b>
<b>Nettó kamatköltség</b>	<b>(319)</b>	<b>(166)</b>	<b>(1.306)</b>	<b>(825)</b>

**18. Árfolyamkülönbözet**

	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	2	15	115	(14)
Nem realizált árfolyamnyereség	50	38	101	10
Aktivált nem realizált árfolyamveszteség	-	(58)	-	-
<b>Árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)</b>	<b>52</b>	<b>(5)</b>	<b>216</b>	<b>(4)</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2016. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**19. Nyereségadó**

	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(119)	(94)	(329)	(355)
Halasztott nyereségadó	(59)	7	(210)	(192)
<b>Nyereségadó ráfordítás</b>	<b>(178)</b>	<b>(87)</b>	<b>(539)</b>	<b>(547)</b>

Az alkalmazott adómértékek a következők: 2016-ban 10%, 2017-ben 9% társasági adó, 2016-ban és 2017-ben 2% iparűzési adó.

**20. Egy részvényre jutó eredmény**

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2015. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2015. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2016. dec. 31. napján végződő 12 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	742	880	2.497	3.061
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
<b>Egy részvényre jutó eredmény (EUR)</b>	<b>0,07</b>	<b>0,09</b>	<b>0,25</b>	<b>0,30</b>
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
<b>Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)</b>	<b>0,07</b>	<b>0,09</b>	<b>0,25</b>	<b>0,30</b>

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

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

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2016. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

## 21. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2015. december 31.	2016. december 31.
Részvények száma	549.076	549.076
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	10.982	10.982
<b>Saját részvények (bekerülési értéken)</b>	<b>962</b>	<b>962</b>

## 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 tevékenységre is.

### Peres eljárás

A Graphisoft Park SE 100%-os tulajdonú leányvállalata, a Graphisoft Park 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. A bíróság első fokon helyt adott a Graphisoft Park kereseti kérelmének, és nem jogerősen elrendelte a jelzálog törlését. Az első fokú ítéletet az alperes Budapest Főváros Önkormányzata megfellebbezte, a jelentéskészítés időpontjában a másodfokú eljárás van folyamatban.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2016. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**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 részvényenként 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 részvényesek részére kifizette.

**24. Nyilatkozat**

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