

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2016. harmadik negyedév

2016. november 3.



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

LÁTVÁNYTERV

GRAPHISOFT PARK





Tisztelt Részvényeseink,

A Graphisoft Parkban jelenleg összesen 20.000 m² 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 m² bérbe adható iroda, labor és oktatási területe 73.000 m²-re bővül, és 1.250 helyett 2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére.

A Graphisoft Park legnagyobb bérlőjével, az SAP-val történt 2015. évi szerződéshosszabbítás indokoltta tette a jelenleg gyakorlatilag 100%-os kihasználtságú 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 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 m²-es új épületszárnyban valósítjuk meg. Az új épületszárny átadására 2017. elején kerül sor. A teljes épületet az SAP veszi bérbe 2017. februártól.



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. 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 m²) 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 fejlesztés 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 Graphisoft 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 építését. Az épületek átadására várhatóan 2018. első negyedévében kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes egyik, 3.300 m² alapterületű blokkját az SAP veszi bérbe, míg egy másik, ugyancsak 3.300 m²-es blokkjára bérleti opcióval rendelkezik.



A fejlesztés finanszírozására előrehaladott tárgyalásokat folytatunk. A hitel tervezett keretösszege 24 millió euró. A hitelszerződés várhatóan 2016. novemberben megkötésre kerül.



Pénzügyi eredményeink az előrejelzéseknek megfelelően alakultak. 2016. és 2015. első három negyedévében egyaránt 7,1 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 mintegy 100 ezer euróval emelkedtek. A nettó kamatköltség a csökkenő hitelkamatoknak köszönhetően több mint 300 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 kismértékű árfolyamvesztéssel. Fentieknek megfelelően a társaság nettó eredménye hasonlóan alakult a két évben: 2016. első három negyedévben 2,29 millió euró, míg 2015. első három negyedévben 2,24 millió euró nettó nyereséget értünk el.

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.

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

• Új fejlesztésekből várható bérleti díj bevétel többlet:	1,2 millió euró
• Régebbi eszközök értékcsökkenésének kifutása:	600 ezer euró
• Korábbi hitelek kamatcsökkenése:	200 ezer euró
• Meglevő épületek átmeneti kihasználtság csökkenése:	(100 ezer euró)
• Működési költségek növekedése:	(200 ezer euró)
• Új fejlesztések értékcsökkenése:	(900 ezer euró)
• Új hitelek kamata:	(300 ezer euró)
• Nyereségadó növekedése:	(100 ezer euró)

Fentiek szerint tehát 2017-re a 2016. évi várható 9,5 millió euró árbevételt 1,1 millió euróval meghaladó, 10,6 millió euró árbevételt, továbbá a 2016. évi várható 3,1 millió euró nettó nyereséget 400 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 18 évvel ezelőtt megfogalmazott "mikro-szilícium-völgy" koncepció működik: az ingatlanfejlesztésben is érdemes fókuszálni egy jól meghatározott vevőkörre, esetünkben a technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozásokra. Ezen a területen a siker kulcsa a tehetségek vonzása. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park. Az elért eredmény azt bizonyítja, hogy a technológiai ipar vezető cégei értékelik ezt a koncepciót, ezért a további fejlesztést ennek jegyében folytatjuk.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények*:

	2015.	2016.	2015.	2016.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:				
Bevétel	2.318	2.363	7.145	7.143
Működési költség	(186)	(227)	(710)	(816)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	28	82	177	237
EBITDA	2.160	2.218	6.612	6.564
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.059)	(1.056)	(3.141)	(3.142)
Üzemi eredmény	1.101	1.162	3.471	3.422
Nettó kamatköltség	(325)	(196)	(987)	(659)
Árfolyamkülönbözet	(16)	24	167	1
Adózás előtti eredmény	760	990	2.651	2.764
Nyereségadó	(108)	(169)	(414)	(472)
Adózott eredmény	652	821	2.237	2.292
B) Egyéb eredmény (egyszeri leírás):				
Egyéb bevétel (ráfordítás)	(535)	-	(535)	(123)
Nyereségadó	53	-	53	12
Adózott eredmény	(482)	-	(482)	(111)
A+B) Adózott eredmény	170	821	1.755	2.181

* 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. 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. szeptember 30.
Ingatlanok könyv szerinti értéke	60.254	64.326
Ingatlanok valós értéke*	153.606	160.519
Könyv szerinti nettó eszközérték	22.801	22.564
Valós nettó eszközérték*	116.477	118.757
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)**	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró)	11,6	11,8

* 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 8.510 ezer euró 2016. szeptember 30-án). Egyéb eszközök és kötelezettségek esetében a fordulónapi könyv szerinti értékkel számoltunk.

** 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. első kilenc havi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Fejlesztési lehetőségek,
- Finanszírozás,
- Egyéb kiemelt események,
- 2016. és 2017. évi előrejelzés.

2016. első kilenc havi eredmények

A 2016. első három negyedévi 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: 7.143 ezer euró; 2015: 7.145 ezer euró) lényegében megegyezik az egy évvel korábbival. A kihasználtság növekedése az árbevételt 3%-kal növelte, míg a központi területen 2015-ben megkezdett új fejlesztésekhez kapcsolódó bontások és átalakítások miatti bérleti díj bevétel kiesés ugyanilyen mértékben csökkentette (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben).
- A **működési költség** (2016: 816 ezer euró; 2015: 710 ezer euró) 106 ezer euróval, 15%-kal nőtt az előző évhez képest a személyi jellegű költségek emelkedésének eredményeként (a 2015-ben és 2016-ban megkezdett új fejlesztések megvalósításához létszámbővítést kellett végrehajtani). Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek és az egyéb működési költségek az előző évi szinten maradtak.
- Az **egyéb bevétel** (2016: 237 ezer euró; 2015: 177 ezer euró) nettó egyenlege 60 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2016: 3.142 ezer euró; 2015: 3.141 ezer euró) lényegében nem változott az előző évhez képest.
- Az **EBITDA** (2016: 6.564 ezer euró; 2015: 6.612 ezer euró) 48 ezer euróval, 1%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2016: 3.422 ezer euró; 2015: 3.471 ezer euró) 49 ezer euróval, szintén 1%-kal csökkent az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2016: 659 ezer euró; 2015: 987 ezer euró) 328 ezer euróval, 33%-kal csökkent a következő tényezők hatására. A kamatköltség az alacsonyabb hitelkamatok és a csökkenő hiteltartozás eredményeként 343 ezer euróval csökkent. A kamatbevétel az alacsonyabb betéti kamatok miatt 15 ezer euróval csökkent.
- Az **árfolyamnyereség** (2016: 1 ezer euró; 2015: 167 ezer euró) 166 ezer euróval csökkent az előző évhez képest. A dollárban tartott készpénztartalék ártértékelésén 2015-ben jelentős nyereséget (132 ezer euró), míg 2016-ban veszteséget (38 ezer euró) értünk el. Ha ezt a tételt nem vesszük figyelembe, az árfolyamnyereség összege a két évben lényegében megegyezik (2016: 39 ezer euró, 2015: 35 ezer euró).
- A **nyereségadó** (2016: 472 ezer euró; 2015: 414 ezer euró) 58 ezer euróval, 14%-kal nőtt a bázisidőszakhoz képest, nagyrészt annak hatására, hogy 2015-ben a társasági adót egy egyszeri tétel csökkentette.



- A **nettó nyereség** (2016: 2.292 ezer euró; 2015: 2.237 ezer euró) 55 ezer euróval, azaz 2%-kal nőtt 2016-ban 2015-höz képest a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény a személyi jellegű költségek növekedése miatt 49 ezer euróval, 1%-kal csökkent, (2) a pénzügyi eredmény a nettó kamatköltség jelentős csökkenésének köszönhetően, az árfolyamkülönbségek kedvezőtlenebb alakulása ellenére 162 ezer euróval, 20%-kal javult, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó 58 ezer euróval magasabb 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 2.292 ezer euró nettó eredményünk mellett az egyszeri tételeket is tartalmazó számviteli eredményünk 2.181 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	2016 Q3
Kihasználtság (%):	96%	96%	97%	98%	100%	100%	100%
Terület (m2):	55.000	55.000	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. 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.

Új fejlesztés a központi területen

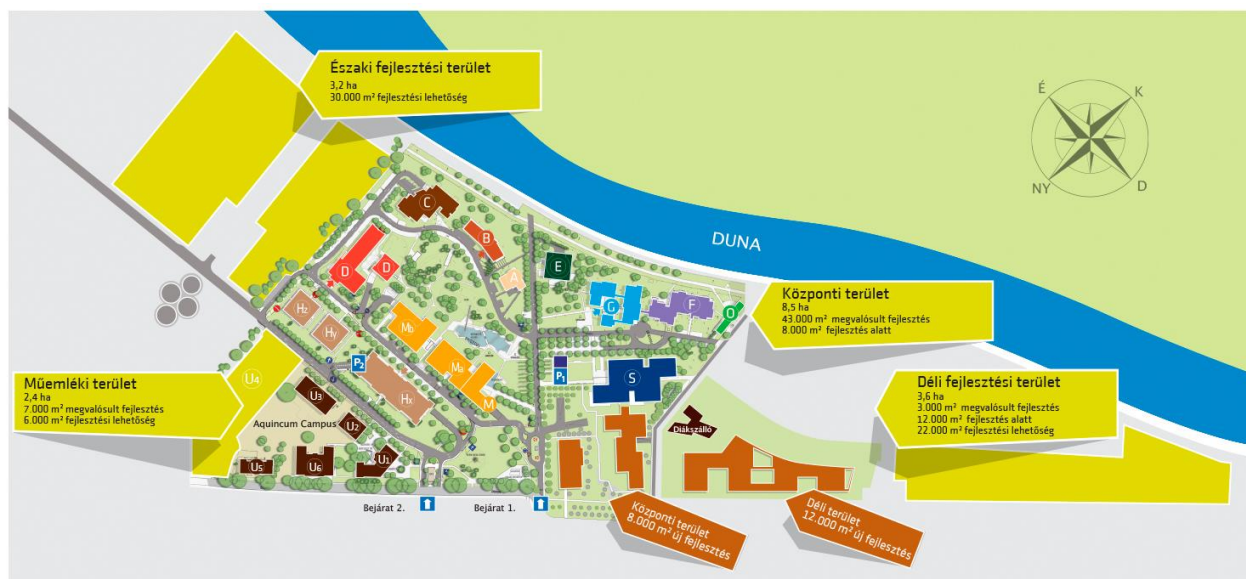
A Graphisoft Park legnagyobb bérlője, a jelenleg több mint 10.000 m2 irodaterületet bérlő SAP Hungary Kft. a 2016. év végén lejáró szerződését 2015. áprilisban meghosszabbította. A szerződés-hosszabbításhoz kapcsolódóan 2015-ben új fejlesztések kezdődtek, amelyek eredményeként 2017-re több lépcsőben 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. elején, 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 m²-rel csökkent, a tervezett bővülés tehát nettó 6.000 m².

A fejlesztés befejezése után 2017-től 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. harmadik negyedév végéig 8 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 m² 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 m² alapterületű blokkját az SAP veszi bérbe, míg egy másik, ugyancsak 3.300 m²-es blokkjára bérleti opcióval rendelkezik.

A fejlesztési program tervezett összköltsége 25 millió euró, melyből 2016. harmadik negyedév végéig 300 ezer euró merült fel.

Mindezek eredményeképpen a fejlesztések befejezése után 2018-tól a Graphisoft Parkban összesen 73.000 m² 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 várhatóan összesen mintegy 450 ezer euró beruházást jelentenek 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 m² bérbe adható irodaterület fejlesztésére.

A déli fejlesztési területen 12.000 m² irodaterület fejlesztését megkezdjük (részletesen lásd az „Új fejlesztés a déli fejlesztési területen” szakaszban feljebb). A terület fennmaradó részén további mintegy 22.000 m² hasznos terület fejlesztésére van még lehetőség.

Az északi fejlesztési területen és a műemléki területen, amely összesen mintegy 36.000 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

A központi területen folyamatban lévő új fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) finanszírozására 2015. decemberben 10 éves futamidejű, 16,5 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt-vel. 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).

A déli fejlesztési területen megvalósuló új fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) finanszírozására előrehaladott tárgyalásokat folytatunk. A hitel tervezett keretösszege 24 millió euró. A hitelszerződés várhatóan 2016. novemberben megkötésre kerül.



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 szakirányként 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, 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 zárult a 2017. tavaszi félévi jelentkezés, amely mintegy 50%-os túljelentkezést mutat az AIT-Budapest maximális kapacitásához képest. 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 jelzálog jog 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.

2016. és 2017. évi előrejelzés

A 2016. évre vonatkozó előrejelzésünk (9,5 millió euró árbevétel és 3,1 millió euró nettó eredmény) megegyezik a legutóbbi, 2016. augusztus 4-én közzétett negyedéves jelentésünkben megadott előrejelzéssel, azzal a módosítással, hogy a működési költségekre vonatkozó előrejelzésünket a megkezdett új fejlesztések személyi és egyéb adminisztratív költség igénye miatt 100 ezer euróval megemeltük, míg a nettó kamatköltségre vonatkozó előrejelzésünket a hitelkamatok további csökkenése miatt 100 ezer euróval csökkentettük. 2017-re ebben a jelentésünkben adunk először előrejelzést.

A 2016. és 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 oszlopban a 2015. évi tényadatok):

(millió euró)	2015 tény	2016 várható	2017 terv
Bérleti díj bevétel	9,48	9,5	10,6
Működési költség	-0,91	-1,1	-1,3
Egyéb bevétel (nettó)	0,28	0,3	0,3
EBITDA	8,85	8,7	9,6
Értékcsökkenés	-4,19	-4,2	-4,5
Üzemi eredmény	4,66	4,5	5,1
Nettó kamatköltség	-1,31	-0,8	-0,9
Árfolyamkülönbözet	0,22	-	-
Adózás előtti eredmény	3,57	3,7	4,2
Nyereségadó	-0,59	-0,6	-0,7
Adózott eredmény	2,98	3,1	3,5

2016. évi előrejelzés:

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 bevételekiesést a kihasználtság növekedéséből származó többletbevétel kompenzálja (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben).
- A működési költség várhatóan 200 ezer euróval magasabb lesz 2016-ban 2015-höz képest. A személyi jellegű és egyéb működési költségek várhatóan ilyen mértékben nőnek a központi területen és a déli fejlesztési területen folyamatban lévő fejlesztési programok (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) megvalósításának költségei miatt, míg az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az előző évi szinten maradnak.



- Az értékcsökkenési leírás összege várhatóan nem változik 2016-ban 2015-höz képest.
- A meglévő hitelállomány kamatainak jelentős csökkenése, továbbá a tőketartozás csökkenése a nettó kamatköltséget várhatóan 500 ezer euróval csökkenti 2016-ban 2015-höz képest. Árfolyamkülönbsözetekre nem teszünk előrejelzést, ezért összességében a pénzügyi eredmény előrejelzésünk 300 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 összegű 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 számviteli eredményünk várhatóan 3 millió euró lesz.

2017. évi előrejelzés:

- Az árbevétel várhatóan 1,1 millió 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 1,2 millió euróval növeli (az új SAP épületszárny esetében 11 hónappal és 100% kihasználtsággal, a start-up épület esetében 6 hónappal és kezdeti 60% kihasználtsággal számolva), (2) bérleti átköltözések és jelentősebb átalakítási munkák miatt a meglévő épületek gyakorlatilag 100%-os kihasználtsága várhatóan átmenetileg alacsonyabb lesz 2017. során, ami az árbevételt 100 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 300 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 900 ezer euró lesz 2017-ben (az új SAP épületszárny esetében 11 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 100 ezer euróval magasabb lesz 2017-ben 2016-hoz képest a következők miatt: (1) a 2017-ben a központi területen átadásra kerülő új épületek finanszírozására felvett hitel kamatköltsége várhatóan közel 300 ezer euró lesz 2017-ben (az épületek átadását követően az eredmény terhére elszámolt kamatköltség; az új SAP épületszárny esetében 11 hónappal, a start-up épület esetében 6 hónappal számolva), (2) a működő ingatlanokhoz kapcsolódó hitelállomány kamatainak 2016. évi jelentős csökkenése, továbbá a tőketartozás csökkenése a nettó kamatköltséget 200 ezer euróval csökkenti.
- A nyereségadó az árbevétel és adózás előtti eredmény növekedésének hatására várhatóan 100 ezer euróval magasabb lesz 2017-ben 2016-hoz képest.

Fentieknek megfelelően 2017-re a 2016. évit 400 ezer euróval meghaladó, 3,5 millió euró nettó nyereséget várunk.



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 meglevő 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 részletezetteken kívül is számos kockázatot és bizonytalanságot hordoznak és a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó előrejelzésekben foglaltaktól.

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

Budapest, 2016. november 3.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGyedÉVES JELENTÉS

a 2016. szeptember 30-án végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2016. november 3.

A handwritten signature in blue ink, reading 'Hajba Róbert'.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

A handwritten signature in blue ink, reading 'Kocsány János'.

Kocsány János
vezérigazgató

TARTALOM:

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

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2016. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2015. december 31.	2016. szeptember 30.
Pénzeszközök	3	4.794	4.329
Vevők	4	178	624
Adókövetelés	5	131	102
Egyéb forgóeszközök	6	125	1.551
Forgóeszközök		5.228	6.606
Befektetési célú ingatlanok	7	60.254	64.326
Egyéb tárgyi eszközök	7	273	262
Immateriális javak	7	-	1
Részesedések	8	100	100
Halasztott adókövetelés	13	19	15
Befektetett eszközök		60.646	64.704
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		65.874	71.310
Rövid lejáratú hitelek	11	3.243	3.491
Szállítók	9	961	2.235
Adókötelezettség	5	123	237
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10	1.601	1.784
Rövid lejáratú kötelezettségek		5.928	7.747
Hosszú lejáratú hitelek	11	36.737	40.311
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	12	-	94
Halasztott adókötelezettség	13	408	594
Hosszú lejáratú kötelezettségek		37.145	40.999
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		43.073	48.746
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		26.446	26.294
Értékelési tartalék		-	(85)
Saját részvények	21	(962)	(962)
Halmozott átváltási különbözet		(2.933)	(2.933)
Saját tőke		22.801	22.564
FORRÁSOK ÖSSZESEN		65.874	71.310

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2016. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2016. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2016. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele	14	2.318	2.363	7.145	7.143
Árbevétel		2.318	2.363	7.145	7.143
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	15	(14)	(13)	(48)	(39)
Személyi jellegű költség	15	(109)	(129)	(449)	(550)
Egyéb működési költség	15	(63)	(85)	(213)	(227)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	15, 7	(1.059)	(1.056)	(3.141)	(3.142)
Működési költség		(1.245)	(1.283)	(3.851)	(3.958)
Egyéb bevétel	16	(507)	82	(358)	114
ÜZEMI EREDMÉNY		566	1.162	2.936	3.299
Kamatbevétel	17	3	1	18	3
Kamatköltség	17	(328)	(197)	(1.005)	(662)
Árfolyamkülönbözet	18	(16)	24	167	1
Pénzügyi eredmény		(341)	(172)	(820)	(658)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		225	990	2.116	2.641
Nyeréségadó	19	(55)	(169)	(361)	(460)
ADÓZOTT EREDMÉNY		170	821	1.755	2.181
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		170	821	1.755	2.181
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,02	0,08	0,17	0,22
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,02	0,08	0,17	0,22

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
2016. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2016. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2016. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Adózott eredmény		170	821	1.755	2.181
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka***	11, 12	-	505	-	(94)
Cash flow fedezeti ügylet tartalékára jutó halasztott adó	11, 13	-	(51)	-	9
Egyéb átfogó jövedelem – visszaforduló*		-	454	-	(85)
Átváltási különbözet****		1	1	-	-
Egyéb átfogó jövedelem – végleges**		1	1	-	-
Egyéb átfogó jövedelem		1	455	-	(85)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		171	1.276	1.755	2.096
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		171	1.276	1.755	2.096

* 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 és kiegészítő határidős árfolyam megállapodás elszámolási (piaci) értékére képzett tartalék.

**** Forint funkcionális pénznemű leányvállalat átváltási különbözete.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2016. SZEPTEMBER 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	-	1.755	-	-	-	1.755
Osztalék	-	(2.004)	-	-	-	(2.004)
2015. szeptember 30.	250	25.704	-	(962)	(2.933)	22.059
2015. december 31.	250	26.446	-	(962)	(2.933)	22.801
Adózott eredmény	-	2.181	-	-	-	2.181
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka**	-	-	(85)	-	-	(85)
Osztalék	-	(2.333)	-	-	-	(2.333)
2016. szeptember 30.	250	26.294	(85)	(962)	(2.933)	22.564

* 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. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2016. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2016. szept. 30. napján végződő 9 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	225	990	2.116	2.641
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	1.059	1.056	3.141	3.142
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége) / vesztesége	(2)	3	(5)	3
Tárgyi eszközök leírása	535	-	535	123
Kamatköltség	328	197	1.005	662
Kamatbevétel	(3)	(1)	(18)	(3)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	23	(14)	37	(28)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	70	54	(197)	(1.856)
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	661	648	326	775
Fizetett nyereségadó	(115)	(144)	(248)	(257)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	2.781	2.789	6.692	5.202
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(366)	(3.060)	(757)	(6.479)
Tárgyi eszközök értékesítése	13	-	19	-
Fizetett kamat (aktivált)	-	(23)	-	(37)
Kapott kamat	3	1	33	3
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(350)	(3.082)	(705)	(6.513)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hitelfelvétel	-	2.377	-	6.245
Hiteltörlesztés	(740)	(835)	(2.198)	(2.423)
Fizetett kamat	(316)	(195)	(978)	(673)
Fizetett osztalék	-	-	(2.002)	(2.305)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.056)	1.347	(5.178)	844
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	1.375	1.054	809	(467)
Pénzeszközök az időszak elején	4.389	3.272	4.822	4.794
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	(1)	3	132	2
Pénzeszközök az időszak végén	5.763	4.329	5.763	4.329

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

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, leányvállalatai számára menedzsment, pénzügyi és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújt. Az ingatlanfejlesztési feladatokat a Graphisoft Park SE 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 (cégjegyzékszáma 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. szeptember 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, és további 12.000 m ² irodaterület fejlesztése folyamatban van

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

1.3. Részvényesek

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

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

Részvényes	2015. december 31.		2016. szeptember 30.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
TÖRZSRÉSZCÉVEK:	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	2.595.152	20,75
Concorde Alapkezelő Zrt.	1.643.881	13,14	1.599.509	12,79
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.****	495.643	3,96	995.643	7,96
Egyéb részvényesek	4.428.536	35,40	4.063.364	32,48
Saját részvények*	549.076	4,39	549.076	4,39
DOLGOZÓI RÉSZCÉVEK**:	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
RÉSZCÉVEK 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 törzsrészcévet 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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2018. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2018. május 31.

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

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 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. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2016. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2016. szept. 30. napján végződő 9 hónap
EUR/HUF nyitó:	315,04	316,16	314,89	313,12
EUR/HUF záró:	313,32	309,15	313,32	309,15
EUR/HUF átlag:	312,04	311,15	309,01	312,15

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

3. Pénzeszközök

	2015. december 31.	2016. szeptember 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	4.793	4.328
Pénzeszközök	4.794	4.329

4. Vevők

	2015. december 31.	2016. szeptember 30.
Vevők	190	636
Vevők értékvesztése	(12)	(12)
Vevők	178	624

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2015. december 31.	2016. szeptember 30.
Adókövetelés	131	102
Adókötelezettség	(123)	(237)
Nettó adókövetelés (adókötelezettség)	8	(135)

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

6. Egyéb forgóeszközök

	2015. december 31.	2016. szeptember 30.
Elhatárolt bevételek	103	34
Elhatárolt költségek	21	101
Banki biztosítéki számlák	-	623
Fedezetkezelői számlák	-	786
Egyéb követelések	1	7
Egyéb forgóeszközök	125	1.551

7. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2015. december 31.	2016. szeptember 30.
Befektetési célú ingatlanok	60.254	64.326
Egyéb tárgyi eszközök	273	262
Immateriális javak	-	1
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	60.527	64.589

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

A táblázat a befektetési célú ingatlanok időszaki mozgásait mutatja be:

	Telkek és épületek	Befejezetlen beruházások	Befektetési célú ingatlanok
Nettó érték:			
2015. december 31.	58.009	2.245	60.254
Bruttó érték:			
2015. december 31.	92.911	2.245	95.156
Növekedés		7.493	7.493
Aktiválás	307	(307)	-
Értékesítés	(220)	-	(220)
Kivezetés	(274)	-	(274)
2016. szeptember 30.	92.724	9.431	102.155
Értékcsökkenés:			
2015. december 31.	34.902	-	34.902
Növekedés	3.080	-	3.080
Értékesítés	(2)	-	(2)
Kivezetés	(151)	-	(151)
2016. szeptember 30.	37.829	-	37.829
Nettó érték:			
2016. szeptember 30.	54.895	9.431	64.326

A beruházások 7.493 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen folyamatban lévő új beruházás értéke (6.913 ezer EUR),
- a déli fejlesztési területen folyamatban lévő új beruházás értéke (280 ezer EUR), és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (300 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 9.431 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 (7.996 ezer EUR),
- a déli fejlesztési területen folyamatban lévő új beruházás értéke (280 ezer EUR), és
- egyéb folyamatban lévő fejlesztések értéke (10 ezer EUR).

A Társaság 37 ezer EUR hitelkamatot és 58 ezer EUR árfolyamvesztést aktivált a befejezetlen beruházásokra 2016-ban.

2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m² új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. 2015. harmadik negyedévben a bontási munkák megkezdődtek, 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. SZEPTEMBER 30-ÁN 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. szeptember 30.
AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.	100	100
Részesedések	100	100

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

9. Szállítók

	2015. december 31.	2016. szeptember 30.
Szállítók - belföldi	961	2.235
Szállítók	961	2.235

10. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2015. december 31.	2016. szeptember 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	41	46
Bérlői kauciók	608	626
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	952	1.112
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.601	1.784

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

11. Hitelek

	2015. december 31.	2016. szeptember 30.
Rövid lejáratú	3.243	3.491
Hosszú lejáratú	36.737	40.311
Hitelek	39.980	43.802

A Westdeutsche ImmobilienBank AG által nyújtott hitelek:

	2015. december 31.	2016. szeptember 30.
Rövid lejáratú	3.243	3.491
Hosszú lejáratú	36.737	34.066
Hitelek / Westdeutsche ImmobilienBank AG	39.980	37.557

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. szeptember 30.
Rövid lejáratú	-	-
Hosszú lejáratú	-	6.245
Hitelek / Erste Bank Hungary Zrt.	-	6.245

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 NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2016. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A hitelkeretből 6.245 ezer EUR (1.931 millió HUF) került lehívásra 2016. szeptember 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 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 tőkecseréhez 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 között (Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség) kerül bemutatásra.

12. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség

	2015. december 31.	2016. szeptember 30.
Cash flow fedezeti ügylet elszámolási értéke	-	478
Határidős árfolyam megállapodás elszámolási értéke	-	(384)
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség (nettó)	-	94

A hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség kizárólag 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. szeptember 30.
Fejlesztési tartalék	675	810
Értékcsökkenés	(22)	(22)
Elhatárolt veszteség	(264)	(200)
Cash flow fedezeti ügylet*	-	(9)
Halasztott adókötelezettség (nettó)	389	579

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

* 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.	2016.	2015.	2016.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Ingyen bérbeadás árbevétele	2.318	2.363	7.145	7.143
Árbevétel	2.318	2.363	7.145	7.143

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

15. Működési költség

	2015.	2016.	2015.	2016.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Ingyen ingatlanokkal kapcsolatos költség	14	13	48	39
Személyi jellegű költség	109	129	449	550
Egyéb működési költség	63	85	213	227
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	1.059	1.056	3.141	3.142
Működési költség	1.245	1.283	3.851	3.958

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

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2016. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2016. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Iroda és telekommunikáció	3	3	10	9
Jog és adminisztráció	30	48	109	113
Marketing	8	8	24	25
Egyéb	22	26	70	80
Egyéb működési költség	63	85	213	227

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2016. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2016. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	40	48	125	218
Továbbszámlázott beruházási költségek	(34)	(30)	(101)	(174)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	788	816	2.539	2.556
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(742)	(753)	(2.391)	(2.366)
Tárgyi eszköz kivezetése*	(535)	-	(535)	(123)
Egyebek	(24)	1	5	3
Egyéb bevétel (ráfordítás)	(507)	82	(358)	114

* 2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m2 új irodaterület épül. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. 2015. harmadik negyedévben a bontási munkák megkezdődtek, 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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

17. Kamat

	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2016. szept. 30. szept. 30.	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2016. szept. 30.
Kapott kamatok	3	1	18	3
Kamatbevétel	3	1	18	3
Fizetett hitelkamatok	(327)	(219)	(1.001)	(696)
Egyéb fizetett kamatok	(1)	(1)	(4)	(3)
Aktivált finanszírozási költség	-	23	-	37
Kamatköltség	(328)	(197)	(1.005)	(662)
Nettó kamatköltség	(325)	(196)	(987)	(659)

18. Árfolyamkülönbözet

	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2016. szept. 30. szept. 30.	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2016. szept. 30.
Realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	8	(24)	72	(29)
Nem realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	(24)	(41)	95	(28)
Aktivált nem realizált árfolyamveszteség	-	89	-	58
Árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	(16)	24	167	1

19. Nyereségadó

	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2016. szept. 30. szept. 30.	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2016. szept. 30.
Tárgyévi nyereségadó	(37)	(90)	(210)	(261)
Halasztott nyereségadó	(18)	(79)	(151)	(199)
Nyereségadó ráfordítás	(55)	(169)	(361)	(460)

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

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

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2015. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2016. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2015. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2016. szept. 30. napján végződő 9 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	170	821	1.755	2.181
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,02	0,08	0,17	0,22
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,02	0,08	0,17	0,22

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. szeptember 30.
Részvények száma	549.076	549.076
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	10.982	10.982
Saját részvények (bekerülési értéken)	962	962

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 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.

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.

GRAPHISOFT PARK SE

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ

A 2016. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

24. Nyilatkozat

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