

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2017. első félév

2017. augusztus 7.



GRAPHISOFT PARK – BEJÁRAT

LÁTVÁNYTERV

GRAPHISOFT PARK





Tisztelt Részvényeseink,

A Graphisoft Parkban a 2015-ben és 2016-ban megkezdett fejlesztések keretében összesen 20.000 m² irodaterület és 750 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs épül meg 2018-ra. A fejlesztéseket részben a Park legnagyobb bérlője, az SAP Hungary jelentős létszámbővülése, részben olyan új területigények tették indokolttá, melyeket az időközben elért 100%-os kihasználtság mellett már csak új irodaépületekkel lehet kielégíteni.

Az új fejlesztéseket 3 ütemre bontottuk:

1. Új SAP épületszárny

Az SAP korábbi mintegy 8.000 m² nettó alapterületű irodaépületét és éttermét, valamint az alatta levő 400 gépkocsi elhelyezését biztosító 3 szintes mélygarázst további 5.500 m² nettó alapterületű irodával és további 300 gépkocsi elhelyezésére alkalmas, ugyancsak 3 szintes mélygarázst magában foglaló új épületszárnyal egészítettük ki. Ez a fejlesztés 2017. februárban befejeződött, az SAP márciusban átvette az új épületszárnyat.



2. Új fogadóépület a Graphisoft Park főbejáratánál

Ahogy a korábbiakban is, a jövőben is kiemelt hangsúlyt fektetünk az eleinte csak kis területet igénylő induló start-up vállalkozások kiszolgálására, melyek eredményes növekedés után a Park jelentős bérlőivé válnak. Az eddigi tapasztalatok alapján kialakult az a fejlesztési koncepció, mely legjobban szolgálja ezen cégek növekedését. Elsősorban ezzel a céllal épül a Park főbejáratánál az összesen 2.500 m² nettó alapterületű épület, melynek földszintjén különböző szolgáltatások és egy a nagyközönség számára is nyitva álló kávézó kap elhelyezést. Az épület 2017. július végén átadásra került.



3. A déli fejlesztési területen megvalósuló iroda épületsor

Mivel a fenti 1-es ütem szerinti új SAP épületszárnyat már teljes egészében bérbe adtuk, és a 2-es ütem szerinti fogadóépület nagy részét is lekötötték már, ezt követően pedig az SAP is további területeket igényelt, 2016-ban megkezdtük egy újabb, mintegy 12.500 m² nettó irodaterületű, összesen 4 blokkból álló iroda épületsor és 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására várhatóan 2018. közepén kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes összesen 7.000 m² alapterületű A és B blokkját az SAP veszi bérbe.





Összesen tehát a Graphisoft Parkban 2016. végén rendelkezésre álló mintegy 53.000 m² iroda, labor és oktatási terület valamint 1.250 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs 2018. közepére további 20.000 m² irodaterülettel és további 750 gépkocsi befogadást biztosító mélygarázzsal bővül, és így a Park teljes kapacitása 73.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint 2.000 gépkocsit befogadó mélygarázs lesz. Ezzel egy időben az időközben nagy forgalmú főútvonallá fejlődött Ángel Sanz-Briz (korábbi Jégtörő) utca felé a jelenleginél lényegesen impozánsabb megjelenésű homlokzat is kialakul.

Nettó eszközérték

Részből az új fejlesztések eredményei nyomán, részben a szabályozott ingatlanbefektetési társasággá alakulással járó adózási előnyök (lásd a vezetőségi jelentés „Egyéb kiemelt események” fejezetében) eredményeként a Társaság tulajdonában álló ingatlanállomány valós értéke a Társaság saját értékelése szerint a 2017. első negyedév végi 228 millió euróhoz képest 10%-kal, 252 millió euróra növekedett 2017. második negyedév végére, a valós nettó eszközérték 198 millió euróra, az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték pedig 19,7 euróra nőtt.

Finanszírozás

A fenti 1-es és 2-es ütemek fejlesztéseinek finanszírozására az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében 10 éves futamidejű, összesen közel 16 millió euró hitelkeretet biztosított, melyből 2017. második negyedév végéig 15,3 millió euró került lehívásra. A szerződés kiegészült az árfolyam- és kamatkockázatok kezelésére szolgáló fedezeti megállapodásokkal. A fenti 3-as ütem fejlesztésének finanszírozására 2016. novemberben szintén 10 éves futamidejű, 24 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk az UniCredit Bankkal, ugyancsak a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében. Ebből a hitelkeretből 2017. második negyedév végéig 9,4 millió euró került lehívásra.

Pénzügyi eredmények

Pénzügyi eredményeink a várakozásainknak megfelelően alakultak. 2017. első félévben az egy évvel korábbit több mint 300 ezer euróval meghaladó, 5,1 millió euró árbevételt értünk el a



működési költségek mintegy 100 ezer eurós növekedése mellett, így az EBITDA értéke 200 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál. Az üzemi eredmény az előző évinél magasabb értékcsökkenési leírást figyelembe véve ennél kisebb mértékben, 150 ezer euróval emelkedett. A pénzügyi eredmény 100 ezer euróval javult a kamatköltség jelentős csökkenésének köszönhetően, így az adózás előtti eredmény 250 ezer euróval növekedett az egy évvel korábbihoz képest. A nyereségadó a magasabb árbevétel és adózás előtti eredmény hatására közel 50 ezer euróval nőtt az előző évi bázishoz képest. Fentieknek megfelelően az egy évvel korábbi 200 ezer euróval meghaladó, 1,7 millió euró nettó nyereséget értünk el 2017. első félévben.

A 2017-re várható bérleti díj bevételünk 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 |
| • Meglevő épületek átmeneti kihasználtság csökkenése: | (100 ezer euró) |
| • Működési költségek növekedése: | (300 ezer euró) |
| • Régebbi eszközök értékcsökkenésének kifutása: | 600 ezer euró |
| • Új fejlesztések értékcsökkenése: | (900 ezer euró) |
| • Korábbi hitelek kamatcsökkenése: | 200 ezer euró |
| • Új hitelek kamata: | (200 ezer euró) |
| • Nyereségadó csökkenése: | 100 ezer euró |

Fentiek szerint tehát 2017-re a 2016. évi 9,5 millió euró árbevételt 1 millió euróval meghaladó, 10,5 millió euró árbevételt, továbbá a 2016. évi 3,2 millió euró nettó nyereséget 500 ezer euróval meghaladó, 3,7 millió euró nettó nyereséget várunk.

Az eredmények az építőipari árak jelentős növekedése és ezzel a budapesti irodapiacon beindult bérleti díj növekedés nyomán versenyhelyzetünk javulása mellett elsősorban annak köszönhetőek, hogy a 20 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*:

	2016.	2017.	2016.	2017.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:				
Bevétel	2.385	2.653	4.780	5.124
Működési költség	(386)	(507)	(589)	(752)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	74	75	155	201
EBITDA	2.073	2.221	4.346	4.573
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.048)	(1.155)	(2.086)	(2.159)
Üzemi eredmény	1.025	1.066	2.260	2.414
Nettó kamatköltség	(200)	(218)	(463)	(376)
Árfolyamkülönbözet	9	(26)	(23)	(20)
Adózás előtti eredmény	834	822	1.774	2.018
Nyereségadó	(151)	(153)	(303)	(332)
Adózott eredmény	683	669	1.471	1.686
B) Egyéb eredmény (egyszeri leírás):				
Egyéb bevétel (ráfordítás)	-	-	(123)	-
Nyereségadó	-	-	12	-
Adózott eredmény	-	-	(111)	-
A+B) Adózott eredmény	683	669	1.360	1.686

* 2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-ben 8.000 m² új irodaterület készült el. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. Ezek nagy része 2015-ben elbontásra került és az ennek megfelelő leírások megtörténtek, az utolsó bontandó épület elbontására pedig 2016. első negyedévben került sor, ennek megfelelően az épület nettó értéke (123 ezer euró) a Társaság könyveiből kivezetésre került 2016. első negyedévben. Ezen az oldalon a Társaság eredményét „Szokásos tevékenységből származó eredmény” / „Egyéb eredmény” bontásban mutatjuk be. Az „Egyéb eredmény” kizárólag az épület bontásához kapcsolódóan elszámolt egyszeri leírás nettó eredményét tartalmazza (111 ezer euró a kapcsolódó társasági adó csökkentő hatással együtt 2016. első negyedévben). Az üzleti jelentés időszaki összehasonlító elemzéseit az egyszeri tételeket nem tartalmazó „Szokásos tevékenységből származó eredmény” figyelembe vételével készítjük el.



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2016. december 31.	2017. június 30.
Ingatlanok könyv szerinti értéke	69.655	76.185
Ingatlanok valós értéke*	188.919	251.512
Könyv szerinti nettó eszközérték	23.529	22.703
Valós nettó eszközérték**	143.082	198.263
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)***	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró)	14,2	19,7

* A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést korábban évente, a konszolidált éves beszámolóban tettünk közzé. A legutóbbi, 2016. december 31-ére vonatkozó értékelést a Társaság 2017. március 20-án közzétett 2016. évi konszolidált éves beszámolója (10. megjegyzés: Befektetési célú ingatlanok valós értéke) tartalmazza. 2017. első negyedévtől kezdődően a Társaság negyedévente elkészíti, és negyedéves jelentéseiben közzéteszi a befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó aktualizált becslését.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó aktuális, 2017. június 30-ra vonatkozó becslésünk lényegesen, 10%-kal meghaladja a 2017. első negyedév végi állapotra vonatkozó ingatlanérték becslést, részben az új fejlesztések előrehaladása, részben pedig a szabályozott ingatlanbefektetési társasággá (elővállalkozássá) történő alakulással járó adózási előnyök miatt (társasági adó és iparüzési adó mentesség – részletesen lásd az „Egyéb kiemelt események” fejezetben).

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslések eredményének részletesebb bemutatását a mellékelt féléves jelentés 8. megjegyzése tartalmazza.

** A könyv szerinti nettó eszközérték és a valós nettó eszközérték (saját tőke) bemutatását a mellékelt féléves jelentés 23. megjegyzése tartalmazza.

*** 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:

- 2017. első félévi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- További fejlesztési lehetőségek,
- Finanszírozás,
- Egyéb kiemelt események,
- 2017. évi előrejelzés.

2017. első félévi eredmények

A 2017. első félévi eredmény („Szokásos tevékenységből származó eredmény”, részletesen lásd a „Gazdasági kulcsadatok” pontban az előző oldalakon) az alábbi fő tényezők hatására változott a 2016-os bázishoz viszonyítva:

- Az **árbevétel** (2017: 5.124 ezer euró; 2016: 4.780 ezer euró) 344 ezer euróval, 7%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a 2017. első negyedévben átadott új fejlesztésből (SAP új épületszárny) származó bérleti díjaknak köszönhetően (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben).
- A **működési költség** (2017: 752 ezer euró; 2016: 589 ezer euró) 163 ezer euróval, 28%-kal nőtt az előző évhez képest a személyi jellegű és egyéb költségek emelkedése hatására (az új fejlesztések megvalósításához létszámbővítést kellett végrehajtani, illetve a folyamatban lévő szervezetfejlesztési projektek többletköltségekkel jártak). Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az előző évi szinten maradtak.
- Az **egyéb bevétel** (2017: 201 ezer euró; 2016: 155 ezer euró) nettó egyenlege 46 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2017: 2.159 ezer euró; 2016: 2.086 ezer euró) 73 ezer euróval, 4%-kal nőtt az előző évhez képest annak hatására, hogy az értékcsökkenési leírást (1) a 2017. első negyedévben átadott új fejlesztés (SAP új épületszárny; részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) elszámolt értékcsökkenése 14 %-kal növelte, azonban (2) régebbi eszközök értékcsökkenésének kifutása 10%-kal csökkentette.
- Az **EBITDA** (2017: 4.573 ezer euró; 2016: 4.346 ezer euró) 227 ezer euróval, 5%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2017: 2.414 ezer euró; 2016: 2.260 ezer euró) 154 ezer euróval, 7%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2017: 376 ezer euró; 2016: 463 ezer euró) 87 ezer euróval, 19%-kal csökkent a következő tényezők hatására: (1) a korábban felvett hitelek kamatainak csökkenése és a hiteltartozás csökkenése a kamatköltséget együttesen 152 ezer euróval csökkentették, (2) az új fejlesztések finanszírozására felvett hitelek (részletesen lásd a „Finanszírozás” fejezetben) kamatai a kamatköltséget 63 ezer euróval növelték, (3) a kamatbevétel pedig az alacsonyabb betéti kamatok miatt 2 ezer euróval csökkent.
- Az **árfolyamkülönbségek** (2017: 20 ezer euró veszteség; 2016: 23 ezer euró veszteség) hasonlóan alakultak a két évben.
- A **nyereségadó** (2017: 332 ezer euró; 2016: 303 ezer euró) 29 ezer euróval, 10%-kal nőtt a bázisidőszakhoz képest az árbevétel és az adózás előtti eredmény növekedése miatt.



- A **nettó nyereség** (2017: 1.686 ezer euró; 2016: 1.471 ezer euró) 215 ezer euróval, azaz 15%-kal nőtt 2017-ben 2016-hoz képest a következő tényezők hatására: (1) a bevételek az üzemi költségeknél nagyobb mértékben nőttek, ennek hatására az üzemi eredmény 154 ezer euróval, 7%-kal emelkedett, (2) a pénzügyi eredmény a nettó kamatköltség jelentős csökkenésének köszönhetően 90 ezer euróval, 19%-kal javult, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó az árbevétel és az adózás előtti eredmény növekedése miatt 29 ezer euróval, 10%-kal magasabb volt az előző évi bázisnál.

Hasznosítás, kihasználtság

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

Időszak:	2016 Q1	2016 Q2	2016 Q3	2016 Q4	2017 Q1	2017 Q2
Kihasználtság (%):	100%	100%	100%	100%	100%	99%
Terület (m2):	53.000	53.000	53.000	53.000	58.500	58.500

A Graphisoft Park bérbe adható iroda, labor és oktatási területének kihasználtsága 2016. elejétől gyakorlatilag 100% volt. A 2017. második negyedévtől folyó jelentősebb átalakítási és felújítási munkák következtében a felújítás alatt álló épületrészek átmeneti kiesése miatt (lásd alább „Egyéb fejlesztések” címszó alatt) a mindeddig gyakorlatilag 100%-os kihasználtság várhatóan 1%-kal alacsonyabb lesz 2017. hátralévő időszakában.

A központi területen folyó fejlesztések első fázisában elkészült SAP új épületszárny 2017. februári átadásával a bérbe adható iroda, labor és oktatási terület 5.500 m²-rel 58.500 m²-re nőtt. Az új szárny teljes területét az SAP vette bérbe 2017. márciustól. A második fázisban elkészülő start-up épület 2017. júliusi átadásával a bérbe adható iroda, labor és oktatási terület további 2.500 m²-rel 61.000 m²-re nőtt. Az start-up épület területeit az átadásig 80%-ban bérbe adtuk. A déli területen folyamatban lévő új fejlesztés 2018. évi átadásáig (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) tehát gyakorlatilag csak akkor lesz szabad bérbe adható terület a Graphisoft Parkban, 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 2014. végéig 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

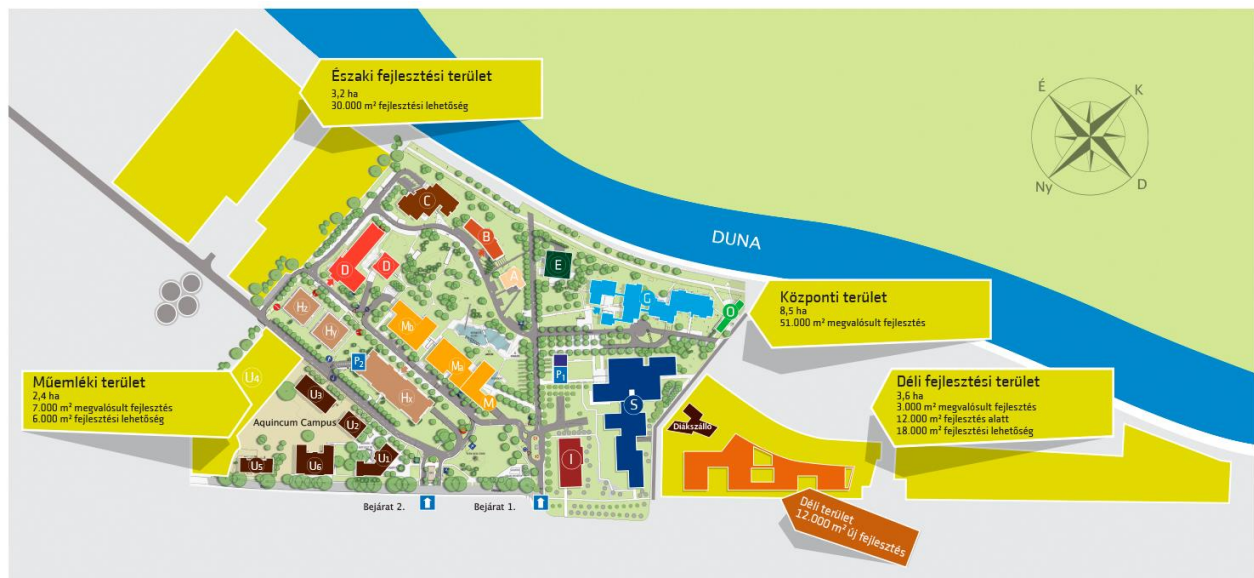
A Graphisoft Park legnagyobb bérlője, a 2016. végéig több mint 10.000 m² irodaterületet bérlő SAP Hungary Kft. a 2016. év végén lejáró szerződését 2015. áprilisban meghosszabbította. A szerződés-hosszabbításhoz kapcsolódóan 2015-ben új fejlesztések kezdődtek, amelyek eredményeként 2017-ben két lépcsőben mintegy 8.000 m² új irodaterület, valamint 300 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs készült el. Az SAP főépületéhez (a lenti térképen az S jelű épület) illeszkedve egy új, mintegy 5.500 m² alapterületű szárny épült. Ezen túlmenően egy további 2.500 m² alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált épület készült 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 épületszárnyat 2017. február végén átadtuk, míg a start-up épület átadására 2017. július végén került sor.

Az új fejlesztések érdekében szükségessé vált a jelenlegi helyzetben már gazdaságtalan helykihasználású néhány kisebb irodaépület és raktár elbontása, melyek egy részét 2015-ben, az utolsót pedig 2016. első negyedévében bontottunk le. A bontási és átalakítási munkák következtében az irodapark bérbe adható irodaterülete átmenetileg 2.000 m²-rel csökkent, a bővülés tehát nettó 6.000 m².

A fejlesztés ezen két ütemének befejezése után 2017. augusztustól a Graphisoft Parkban összesen 61.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint 1.550 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. Ezeket egészíti ki 4 étterem valamint 6 büfé és kávézó.



Ezen két fejlesztési ütem 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 2017. második negyedév végéig 16,5 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 12.500 m² alapterületű iroda épületsor és 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására várhatóan 2018. közepén kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes összesen 7.000 m² alapterületű A és B blokkját az SAP veszi bérbe.

Ezen fejlesztési ütem tervezett összköltsége 25 millió euró, melyből 2017. második negyedév végéig 5,8 millió 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

2017-ben megkezdjük a közel 20 éves irodapark épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását, ennek költsége várhatóan 2 millió euró lesz 2017-ben.

További fejlesztési lehetőségek

Fenti fejlesztések 2018. közepére tervezett befejezését követően a déli fejlesztési terület fennmaradó részén további mintegy 18.000 m² hasznos terület fejlesztésére van még lehetőség, míg az északi fejlesztési terület és a műemléki terület további mintegy 36.000 m² irodai, illetve oktatási célú fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ez utóbbi területeken 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, amelyet 2017. március 1-jén eredménytelennek nyilvánított, és tájékoztatása szerint újabb pályázat kiírását tervezi.

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 (12,9 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 fedezésére 2016. júniusban cash flow fedezeti (CCIRS) 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

Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) mint új vállalkozási forma a 2011. évi CII. törvény kihirdetésével került a magyar szabályozásba. A SZIT a külföldön meghonosodott cégforma, a REIT (Real Estate Investment Trust) magyarországi megfelelője, amely az Egyesült Államokban jelent meg a hatvanas években, majd Európa szerte is elterjedt.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT), illetve a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás (SZIE) az a nyilvánosan működő részvénytársaság, amelyet a vonatkozó jogszabályban (2011. évi CII. törvény – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról) meghatározott feltételek teljesítése esetén a társaság kérésére az adóhatóság SZIT-ként, illetve SZIE-ként nyilvántartásba vett, és ennek alapján adókedvezmények igénybe vételére jogosult. A SZIE lényegében a SZIT „előszobája”, olyan társaság, amely még nem felel meg a SZIT-re vonatkozó összes feltételnek, de vállalja azok teljesítését és a SZIT státusz megszerzését.

A SZIT státusz megszerzésének főbb feltételei a következők (a teljesség igénye nélkül, részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben):

- (a) kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),
- (b) nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;
- (c) legalább eredményének 90%-át elérő mértékű osztalékot fizet, vagy ha szabad pénzeszközeinek összege ennél kevesebb, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át, amennyiben a kifizetést pénzügyi intézménnyel kötött hitelszerződés nem korlátozza,
- (d) projektársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,
- (e) a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,
- (f) legalább ötmilliárd forint összegű (konszolidált) induló tőkével rendelkezik,
- (g) nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészcéget és dolgozói részvényt bocsáthat ki,
- (h) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke, amelyek tulajdonosai egyenként - közvetve vagy közvetlenül - a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

A SZIE státusz megszerzésének feltétele a fenti lista szerinti (a)-(e) pontok teljesítése.

A fentiekben túlmenően a szabályozás az eszközportfólióra és a társaság működésére vonatkozóan további követelményeket tartalmaz, amelyek feltételei a SZIT státusz megszerzésének.

A SZIT és SZIE státusszal járó adókedvezmények az alábbiak (részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben és az érintett adótörvényekben):

- társasági adó mentesség,
- helyi iparűzési adó mentesség,
- kedvezményes mértékű (2%) vagyonszerzési illeték.

A Graphisoft Park SE a magyarországi szabályozás bevezetésétől kezdve vizsgálta a SZIT-té alakulás lehetőségét, azonban a 2011. évi CII. törvény egészen annak 2017. júniusi módosításáig számos olyan megkötést és feltételt tartalmazott, amely a Graphisoft Park számára nem volt teljesíthető illetve vállalható. A Országgyűlés 2017. június 13-án szavazta meg a törvény módosítását. A módosításokat az Igazgatótanács megvizsgálta és megállapította, hogy a Graphisoft Park képes megfelelni a módosított jogszabályban meghatározott minden követelménynek, ennek alapján javasolta a Társaság SZIT-té történő alakulását és az Alapszabály ehhez szükséges módosítását a Társaság Közgyűlése számára. A Társaság 2017. július 14-én megtartott Közgyűlése az Igazgatótanács javaslatait jóváhagyta.



A SZIT-té történő alakulás két lépcsőben valósul meg:

- A SZIE státusz megszerzéséhez szükséges feltételeket a Társaság már teljesítette, ennek alapján az állami adóhatóság a Társaság bejelentése alapján a Graphisoft Park SE-t 2017. július 31-ei fordulónappal a 2011. évi CII. törvény hatálya alá tartozó szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként nyilvántartásba vette. A jogszabályban meghatározott kedvező adózási feltételek a Társaságot a SZIE-ként történő nyilvántartásba vételtől kezdődően megilletik.
- A SZIT státusz megszerzésér a jogszabályban meghatározott összes feltétel teljesítését követően, legkésőbb 2018. végéig kerül sor.

Oktatási funkció megvalósítása

Mint azt korábbi jelentéseinkben részletesen ismertettük, a Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása céljából 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. Az Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítása részben a Társaságunk 10%-os tőkerészesedésével alapított Aquincumi Technológiai Intézet (AIT-Budapest) működésével, részben az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola Graphisoft Parkba költözésével valósult meg. A vállalat teljes körű megvalósításának elismerésére vonatkozó keresetünknek előbb az illetékes elsőfokú bíróság, majd 2017. március 30-án a Főváros fellebbezése nyomán eljáró Debreceni Ítélőtábla másodfokon is helyt adott, és jogerősen elrendelte a jelzálog törlését. Az Oktatási Célú Fejlesztés teljes körű megvalósítását követően Társaságunk az Aquincumi Technológiai Intézetben fennálló részesedését értékesítette.

Start-up ökoszisztéma létrehozása

A Graphisoft Park fejlődésének már eddig is egyik motorja volt az itt induló 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.

Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2017. április 20-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2016. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 79.669 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 3.061 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 78 HUF, összesen 786.443 ezer HUF (2.512 ezer EUR 2017. április 20-ai árfolyamon), dolgozói résztvényenként 26 HUF, összesen 48.780 ezer HUF (156 ezer EUR 2017. április 20-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2017. május 22. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított résztvényesek részére kifizette.



2017. évi előrejelzés

Előrejelzésünket a legutóbbi, 2017. május 8-án közzétett negyedéves jelentésünkben megadott 3,5 millió eurós nettó eredmény előrejelzéshez képest 200 ezer euróval megemeltük, figyelembe véve a következőket: (1) a bérleti díjakra vonatkozó előrejelzésünket 100 ezer euróval megemeltük, mivel jelenlegi várakozásaink szerint a folyamatban lévő átköltözésekből és átalakítási munkákból származó bevétel kiesés alacsonyabb lesz a korábban vártnál, (2) a működési költségek a folyamatban lévő szervezetfejlesztési projektek többletköltségei miatt várhatóan 100 ezer euróval meghaladják majd a korábbi előrejelzésünket, (3) az új fejlesztések elkészültével és üzembe helyezésével az értékcsökkenési leírásra vonatkozó előrejelzésünket pontosítottuk és 100 ezer euróval megemeltük, (4) a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozássá történő alakulás (részletesen lásd az „Egyéb kiemelt események” fejezetben feljebb) 2017. július 31-ei fordulónappal megtörtént, így a társaságnak az év utolsó 5 hónapjára vonatkozóan társasági adó és helyi iparüzési adó fizetési kötelezettsége nem keletkezik, ami a nyereségadó ráfordítást mintegy 300 ezer euróval csökkenti.

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 oszlopban a 2016. évi tényadatok):

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

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

- Az árbevétel várhatóan 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 1,1 millió euróval növeli (az új SAP épületszárny esetében 10 hónappal és 100% kihasználtsággal, a start-up épület esetében 5 hónappal és kezdeti 80% kihasználtsággal számolva), (2) bérleti átköltözések és jelentősebb átalakítási munkák miatt a meglévő épületek gyakorlatilag 100%-os kihasználtsága várhatóan átmenetileg alacsonyabb lesz 2017-ben, ami az árbevételt 100 ezer euróval csökkenti.
- A működési költség várhatóan 300 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, a központi területen 2017-ben átadott épületek működtetéséhez kapcsolódó költségek, valamint a folyamatban lévő szervezetfejlesztési projektek többletköltségei 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 10 hónappal, a start-up épület esetében 5 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 5 hónappal számolva), azonban (2) a működő ingatlanokhoz kapcsolódó hitelállomány kamatainak jelentős csökkenése, továbbá a tőketartozás csökkenése a nettó kamatköltséget 200 ezer euróval csökkenti.
- A nyereségadó várhatóan 100 ezer euróval csökken 2017-ben 2016-hoz képest, tekintettel a következőkre: (1) a kalkulált nyereségadó az árbevétel és adózás előtti eredmény növekedésének hatására várhatóan közel 200 ezer euróval magasabb lesz, viszont (2) mivel a szabályozott ingatlanbefektetési előtársasággá történő alakulás (részletesen lásd az „Egyéb kiemelt események” fejezetben feljebb) 2017. július 31-ei fordulónappal megtörtént, a társaságnak az év utolsó 5 hónapjára vonatkozóan társasági adó és helyi iparüzési adó fizetési kötelezettsége nem keletkezik, ami a nyereségadó ráfordítást mintegy 300 ezer euróval csökkenti.

Fentieknek megfelelően 2017-re a 2016. évet 500 ezer euróval meghaladó, 3,7 millió euró nettó nyereséget várunk, melynek 90%-a, azaz mintegy 3,3 millió euró a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló szabályozás (részletesen lásd az „Egyéb kiemelt események” fejezetben) szerint osztalékként kifizetésre kell hogy kerüljön a részvényeseknek (amennyiben a társaság szabad pénzeszközei ezt lehetővé teszik, illetve a kifizetést pénzügyi intézménnyel kötött hitelszerződés nem korlátozza).

Előrejelzéseinket a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy másik oldalról csak akkor számolunk azzal, hogy meglevő bérelőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérelő 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.

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 féléves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2017. augusztus 7.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

FÉLÉVES JELENTÉS

a 2017. június 30-án végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2017. augusztus 7.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a féléves jelentéshez	8-26

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2017. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2016. december 31.	2017. június 30.
Pénzeszközök	3	2.621	3.192
Vevők	4	1.083	707
Adókövetelés	5	271	253
Egyéb forgóeszközök	6	5.681	7.896
Forgóeszközök		9.656	12.048
Befektetési célú ingatlanok	7, 8	69.655	76.185
Egyéb tárgyi eszközök	7	247	239
Immateriális javak	7	-	1
Részesedések	9	100	-
Halasztott adókövetelés	13	11	19
Befektetett eszközök		70.013	76.444
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		79.669	88.492
Rövid lejáratú hitelek	12	3.516	3.733
Szállítók	10	4.190	3.753
Adókötelezettség	5	279	59
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	1.661	1.991
Rövid lejáratú kötelezettségek		9.646	9.536
Hosszú lejáratú hitelek	12	44.313	52.533
Halasztott adókötelezettség	13	593	748
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	1.588	2.972
Hosszú lejáratú kötelezettségek		46.494	56.253
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		56.140	65.789
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		27.174	26.348
Saját részvények	22	(962)	(962)
Halmazott átváltási különbözet		(2.933)	(2.933)
Saját tőke		23.529	22.703
FORRÁSOK ÖSSZESEN		79.669	88.492

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2017. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele	15	2.385	2.653	4.780	5.124
Árbevétel		2.385	2.653	4.780	5.124
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	16	(11)	(15)	(26)	(27)
Személyi jellegű költség	16	(293)	(362)	(421)	(511)
Egyéb működési költség	16	(82)	(130)	(142)	(214)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	16, 7	(1.048)	(1.155)	(2.086)	(2.159)
Működési költség		(1.434)	(1.662)	(2.675)	(2.911)
Egyéb bevétel	17	74	75	32	201
ÜZEMI EREDMÉNY		1.025	1.066	2.137	2.414
Kamatbevétel	18	-	-	2	-
Kamatköltség	18	(200)	(218)	(465)	(376)
Árfolyamkülönbözet	19	9	(26)	(23)	(20)
Pénzügyi eredmény		(191)	(244)	(486)	(396)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		834	822	1.651	2.018
Nyeréségadó	20	(151)	(153)	(291)	(332)
ADÓZOTT EREDMÉNY		683	669	1.360	1.686
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		683	669	1.360	1.686
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,07	0,07	0,13	0,17
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,07	0,07	0,13	0,17

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2017. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap
Adózott eredmény		683	669	1.360	1.686
Átváltási különbözet*		-	-	(1)	-
Egyéb átfogó jövedelem**		-	-	(1)	-
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		683	669	1.359	1.686
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		683	669	1359	1.686

* Nem euró funkcionális pénznemű leányvállalatok átváltási különbözete.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2017. JÚNIUS 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2015. december 31.	250	26.446	(962)	(2.933)	22.801
Adózott eredmény	-	1.360	-	-	1.360
Átváltási különbözet	-	-	-	(1)	(1)
Osztalék	-	(2.333)	-	-	(2.333)
2016. június 30.	250	25.473	(962)	(2.934)	21.827
2016. december 31.	250	27.174	(962)	(2.933)	23.529
Adózott eredmény	-	1.686	-	-	1.686
Osztalék	-	(2.512)	-	-	(2.512)
2017. június 30.	250	26.348	(962)	(2.933)	22.703

* A saját részvények adatait a 22. megjegyzés tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
2017. JÚNIUS 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2016.	2017.	2016.	2017.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	834	822	1.651	2.018
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	1.048	1.155	2.086	2.159
Tárgyi eszközök leírása	-	-	123	-
Kamatköltség	200	218	465	376
Kamatbevétel	-	-	(2)	-
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	8	16	(14)	17
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(1.152)	328	(1.910)	(1.769)
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	(281)	(756)	127	(21)
Fizetett nyereségadó	-	(9)	(113)	(137)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	657	1.774	2.413	2.643
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(1.679)	(5.524)	(3.419)	(9.157)
Fizetett kamat - aktivált	(11)	(63)	(14)	(63)
Kapott kamat	1	-	2	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(1.689)	(5.587)	(3.431)	(9.220)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hitelfelvétel	2.620	6.867	3.868	11.803
Hiteltörlesztés	(831)	(877)	(1.588)	(1.751)
Fizetett kamat	(204)	(227)	(478)	(393)
Fizetett osztalék	(2.305)	(2.512)	(2.305)	(2.512)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(720)	3.251	(503)	7.147
Pénzeszközök csökkenése	(1.752)	(562)	(1.521)	570
Pénzeszközök az időszak elején	4.976	3.754	4.794	2.621
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	48	-	(1)	1
Pénzeszközök az időszak végén	3.272	3.192	3.272	3.192

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, 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 SE leányvállalata, a Graphisoft Park Services Kft. látja el.

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 26 fő volt 2017. június 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 19 évben összesen 61.000 m² iroda, labor és oktatási területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe, és 12.500 m² irodaterület fejlesztése folyamatban van. A terület további részein mintegy 54.000 m² irodaterület fejleszthető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	modern irodapark 8,5 hektár területen, amely magába foglal összesen 51.000 m ² iroda- és laborterülettel rendelkező épületet, melyből 2.500 m ² irodaterület fejlesztése 2017. júliusban fejeződött be
Műemléki terület	2,4 hektár terület 13.000 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 12.500 m ² irodaterület fejlesztése folyamatban van

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényinformációk

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

Részvényes	2016. december 31.		2017. június 30.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	85,00	10.631.674	85,00
Igazgatótanács és vezetők	3.890.272	31,11	3.838.082	30,69
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
Hornung Péter - IT tag	466.190	3,73	414.000	3,31
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,72	90.457	0,72
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	9.000	0,07	9.000	0,07
5% feletti részvényesek	2.608.406	20,86	2.619.548	20,94
Concorde Alapkezelő Zrt.	1.602.963	12,82	1.614.105	12,90
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.005.443	8,04	1.005.443	8,04
Egyéb részvényesek	3.583.920	28,64	3.624.968	28,98
Saját részvények*	549.076	4,39	549.076	4,39
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	15,00	1.876.167	15,00
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	10,00	1.250.778	10,00
Hajba Róbert - gazdasági igazgató	625.389	5,00	625.389	5,00
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	12.507.841	100,00

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 22. megjegyzés tartalmazza.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2018. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2018. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2018. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	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 2016. 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:

	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap
EUR/HUF nyitó:	314,16	308,70	313,12	311,02
EUR/HUF záró:	316,16	308,87	316,16	308,87
EUR/HUF átlag:	313,32	309,82	312,68	309,46

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2016. december 31.	2017. június 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	2.620	3.191
Pénzeszközök	2.621	3.192

4. Vevők

	2016. december 31.	2017. június 30.
Vevők	1.083	707
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	1.083	707

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2016. december 31.	2017. június 30.
Adókövetelés	271	253
Adókötelezettség	(279)	(59)
Nettó adókövetelés (adókötelezettség)	(8)	194

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2016. december 31.	2017. június 30.
Elhatárolt bevételek	126	31
Elhatárolt költségek	19	93
Banki biztosítéki számlák	1.406	1.573
Fedezetkezelői számlák	4.121	5.996
Egyéb követelések	9	203
Egyéb forgóeszközök	5.681	7.896

7. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2016. december 31.	2017. június 30.
Befektetési célú ingatlanok	69.655	76.185
Egyéb tárgyi eszközök	247	239
Immateriális javak	-	1
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	69.902	76.425

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A táblázat a befektetési célú ingatlanok időszaki mozgásait mutatja be:

	Telkek és épületek	Befejezetlen beruházások	Befektetési célú ingatlanok
Nettó érték:			
2016. december 31.	<u>53.939</u>	<u>15.716</u>	<u>69.655</u>
Bruttó érték:			
2016. december 31.	92.789	15.716	108.505
Növekedés	-	8.652	8.652
Aktiválás	12.603	(12.603)	-
2017. június 30.	<u>105.392</u>	<u>11.765</u>	<u>117.157</u>
Értékcsökkenés:			
2016. december 31.	38.850	-	38.850
Növekedés	2.122	-	2.122
2017. június 30.	<u>40.972</u>	<u>-</u>	<u>40.972</u>
Nettó érték:			
2017. június 30.	<u>64.420</u>	<u>11.765</u>	<u>76.185</u>

A beruházások 8.652 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen folyamatban lévő új beruházás értéke (4.223 ezer EUR),
- a déli fejlesztési területen folyamatban lévő új beruházás értéke (3.555 ezer EUR), és
- egyéb ingatlanfejlesztések és beszerzések értéke (874 ezer EUR).

Az aktiválások 12.603 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a központi területen átadott új beruházás (S épület új épületszárny) értéke (12.456 ezer EUR), és
- egyéb elvégzett fejlesztések értéke (147 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 11.765 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 (4.037 ezer EUR),
- a déli fejlesztési területen folyamatban lévő új beruházás értéke (5.841 ezer EUR), és
- egyéb folyamatban lévő fejlesztések értéke (742 ezer EUR).

A Társaság 63 ezer EUR hitelkamatot aktivált a befejezetlen beruházásokra 2017. első félévben.

A befektetési célú ingatlanok **valós értékére** vonatkozó becslés eredményét a 8. megjegyzés tartalmazza.

8. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

Az alábbi táblázat a befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslések eredményét mutatja be:

	2016. december 31.	2017. június 30.
Irodapark	127.230	153.896
Irodapark - fejlesztés alatt	52.784	61.793
Campus	15.530	17.526
Épületek	195.544	233.215
Fejlesztési területek	20.324	36.468
Valós érték*	215.868	269.684
Fejlesztés alatt álló épületek befejezési költsége	(26.949)	(18.171)
Valós érték a beszámoló szerint	188.919	251.512

* Az 2017. június 30-ai értékelésnél az épületek esetében 6,50%, a fejlesztési területeknél 7,50% tőkeköltséggel számolva, az irodaparknál 95%-os, a campusnál 100%-os hosszú távú kihasználtság feltételezés mellett. Az 2016. december 31-ei értékelésnél az épületek esetében 6,75%, a fejlesztési területeknél 7,75% tőkeköltséggel számolva, az irodaparknál 90%-os, a campusnál 100%-os hosszú távú kihasználtság feltételezés mellett.

* A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést korábban évente, a konszolidált éves beszámolóban tettünk közzé. A legutóbbi, 2016. december 31-ére vonatkozó értékelést a Társaság 2017. március 20-án közzétett 2016. évi konszolidált éves beszámolója (10. megjegyzés: Befektetési célú ingatlanok valós értéke) tartalmazza. 2017. első negyedévtől kezdődően a Társaság negyedévente elkészíti, és negyedéves jelentéseiben közzéteszi a befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó aktualizált becslését.

A befektetési célú ingatlanok valós értékére vonatkozó aktuális, 2017. június 30-ra vonatkozó, becslésünk lényegesen, 33%-kal meghaladja az utolsó konszolidált éves beszámolónkban szereplő, 2016. végi állapotra vonatkozó ingatlanérték becslést. Ennek okai a következők:

- figyelembe vettük a budapesti irodapiacra a 2016. vége óta tovább folytatódó hozamcsökkenést (épületek esetében 6,75 helyett 6,5%, fejlesztési területek esetében 7,75 helyett 7,5% tőkeköltséggel számoltunk),
- figyelembe vettük az irodapiaci bérleti díjak növekedését, mely alapvetően a növekvő építési költségekre vezethető vissza,
- a Park immár tartósan fennálló gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve az épületek hosszú távú kihasználtságra vonatkozó feltételezésünket felfelé módosítottuk (90-ről 95%-ra),
- a megnövekedett bérleti érdeklődésnek köszönhetően a korábbi becslésünkben alkalmazott feltételezéseknél kevésbé konzervatív becsléseket alkalmaztunk az új fejlesztések várható feltöltésére, végül pedig
- figyelembe vettük a szabályozott ingatlanbefektetési társasággá (elővállalkozássá) történő alakulással járó adózási előnyöket (társasági adó és iparűzési adó mentesség).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

9. Részesedések

	2016. december 31.	2017. június 30.
AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.	100	-
Részesedések	100	-

A Társaság 2009-ben 10%-os tulajdonrészt (100 ezer EUR) szerzett az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft.-ben. Az Oktatási Célú Fejlesztés (részletek a 24. megjegyzésben) teljes körű megvalósítását követően, 2017. júniusban a Társaság a részesedést az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft. számára értékesítette.

10. Szállítók

	2016. december 31.	2017. június 30.
Szállítók – belföldi	4.190	3.753
Szállítók	4.190	3.753

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2016. december 31.	2017. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	48	58
Bérlői kauciók	612	592
Hitelek kezdeti valós érték különbözete*	237	468
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	764	873
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.661	1.991

* A kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti valós érték különbözetének éven belül esedékes része. A részleteket a 12. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2016. december 31.	2017. június 30.
Rövid lejáratú	3.516	3.733
Hosszú lejáratú	44.313	52.533
Hitelek	47.829	56.266

A Westdeutsche ImmobilienBank AG által nyújtott hitelek:

	2016. december 31.	2017. június 30.
Rövid lejáratú	3.516	3.545
Hosszú lejáratú	33.181	31.402
Hitelek / Westdeutsche ImmobilienBank AG	36.697	34.947

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 (58 millió EUR erejéig), bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A Társaság le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon nem rendelkezett.

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

	2016. december 31.	2017. június 30.
Rövid lejáratú	-	188
Hosszú lejáratú	9.379	13.209
Hitelek / Erste Bank Hungary Zrt.	9.379	13.397

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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 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 (33 millió EUR erejéig), bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A forint alapú hitelkeret (4 milliárd forint, 12.950 ezer euró 2017. június 30-ai árfolyamon) lehívásra került, az euró alapú hitelből pedig 2.382 ezer euró került lehívásra 2017. június 30-ig, melyek kezdeti valós értéke amortizált értéken összesen 13.397 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább). A hitelek finanszírozási költségei az új fejlesztések átadásáig a beruházás részeként kerülnek elszámolásra.

A forint alapú hitel árfolyam- és kamatkockázatának fedezésére 2016. június 24-én cash flow fedezeti (CCIRS) 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.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

	2016. december 31.	2017. június 30.
Rövid lejáratú	-	-
Hosszú lejáratú	1.753	7.922
Hitelek / UniCredit Bank Hungary Zrt.	1.753	7.922

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 (24 millió EUR erejéig), bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A hitelkeretből 9.427 ezer euró került lehívásra 2017. június 30-ig, melynek kezdeti valós értéke amortizált értéken 7.922 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább). A hitel finanszírozási költségei az új fejlesztések 2018. évi átadásáig a beruházás részeként kerülnek elszámolásra.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12.2. Elemzések

A hitelek valós értéke:

	2016. december 31.	2017. június 30.
Westdeutsche ImmobilienBank AG	36.398	34.714
Erste Bank Hungary Zrt.	9.379	13.397
UniCredit Bank Hungary Zrt.	1.753	7.922
Hitelek valós értéken*	47.540	56.033

* 2,5% effektív kamatlábbal számolva a hitelek fix kamatperiódusára.

Kedvezményes kamatozású hitelek:

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújt a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleznek kis- és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2017. június 30-ra vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Kezdeti valós érték különbözet	*Kezdeti valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	15.332	1.935	13.397
UniCredit Bank Hungary Zrt.	9.427	1.505	7.922
Hitelek (NHP)	24.759	3.440	21.319

* A hitelszerződés megkötésének időpontjában érvényes piac alapú 2,5%-os fix kamatlábbal számolva a hitel tényleges pénzáramlására vonatkozóan.

** A kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti valós érték különbözetét (az NHP keretében kapott ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatás) az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (11. megjegyzés), illetve az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (14. megjegyzés) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

13. Halasztott adó

	2016. december 31.	2017. június 30.
Fejlesztési tartalék	757	864
Értécsökkenés	(20)	(20)
Elhatárolt veszteség	(155)	(115)
Halasztott adókötelezettség, nettó	582	729

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2016. december 31.	2017. június 30.
Hitelek kezdeti valós érték különbözete*	1.588	2.972
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1.588	2.972

* A kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti valós érték különbözetének éven túl esedékes része. A részleteket a 12. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

15. Árbevétel

	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingyen bérbeadás árbevétele	2.385	2.653	4.780	5.124
Árbevétel	2.385	2.653	4.780	5.124

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Működési költség

	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	11	15	26	27
Személyi jellegű költség	293	362	421	511
Egyéb működési költség	82	130	142	214
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	1.048	1.155	2.086	2.159
Működési költség	1.434	1.662	2.675	2.911

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap
Iroda és telekommunikáció	3	4	6	7
Jog és adminisztráció	39	82	65	126
Marketing	8	8	17	16
Egyéb	32	36	54	65
Egyéb működési költség	82	130	142	214

17. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	99	66	170	1.319
Továbbszámlázott beruházási költségek	(82)	(62)	(144)	(1.255)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	866	915	1.740	1.858
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(806)	(844)	(1.613)	(1.721)
Tárgyi eszköz kivezetése*	-	-	(123)	-
Egyebek	(3)	-	2	-
Egyéb bevétel (ráfordítás)	74	75	32	201

GRAPHISOFT PARK SE**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ**

A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

* 2015-ben új fejlesztések kezdődtek a Graphisoft Parkban, amelyek eredményeként 2017-re mintegy 8.000 m² új irodaterület épült. Az új épületek felépítéséhez szükségessé vált egyes régebbi épületek elbontása. 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.

18. Kamat

	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap
Kapott kamatok	-	-	2	-
Kamatbevétel	-	-	2	-
Fizetett hitelkamatok	(210)	(221)	(477)	(436)
Egyéb fizetett kamatok	(1)	(2)	(2)	(3)
Aktivált finanszírozási költség	11	5	14	63
Kamatköltség	(200)	(218)	(465)	(376)
Nettó kamatköltség	(200)	(218)	(463)	(376)

19. Árfolyamkülönbözet

	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap
Realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	(12)	(10)	(5)	(4)
Nem realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	40	(9)	13	(98)
Aktivált nem realizált árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	(19)	(7)	(31)	82
Árfolyamnyereség (árfolyamveszteség)	9	(26)	(23)	(20)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

20. Nyereségadó

	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(86)	(88)	(171)	(186)
Halasztott nyereségadó	(65)	(65)	(120)	(146)
Nyereségadó ráfordítás	(151)	(153)	(291)	(332)

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

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2016. június 30. napján végződő 3 hónap	2017. június 30. napján végződő 3 hónap	2016. június 30. napján végződő 6 hónap	2017. június 30. napján végződő 6 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	683	669	1.360	1.686
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,07	0,07	0,13	0,17
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,07	0,07	0,13	0,17

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 FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

22. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2016. december 31.	2017. június 30.
Részvények száma	549.076	549.076
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	10.982	10.982
Saját részvények (bekerülési értéken)	962	962

23. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2017. június 30-án:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2017. jún. 30.	Valós érték 2017. jún. 30.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok	7, 8	76.185	251.512	175.327
Egyéb tárgyi eszközök	7	239	239	-
Immateriális javak	7	1	1	-
Nem pénzügyi instrumentumok		76.425	251.752	175.327
Pénzeszközök	3	3.192	3.192	-
Vevők	4	707	707	-
Egyéb forgóeszközök	6	7.896	7.896	-
Adókötelezettség, nettó	5	194	194	-
Szállítók	10	(3.753)	(3.753)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(1.991)	(1.991)	-
Hitelek	12	(56.266)	(56.033)	233
Halasztott adókötelezettség, nettó	13	(729)	(729)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(2.972)	(2.972)	-
Pénzügyi instrumentumok		(53.722)	(53.489)	233
Nettó eszközérték		22.703	198.263	175.560

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2016. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2016. dec. 31.	Valós érték 2016. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok	7, 8	69.655	188.919	119.264
Egyéb tárgyi eszközök	7	247	247	0
Részesedések	9	100	100	0
Nem pénzügyi instrumentumok		70.002	189.266	119.264
Pénzeszközök	3	2.621	2.621	0
Vevők	4	1.083	1.083	0
Egyéb forgóeszközök	6	5.681	5.681	0
Adókötelezettség, nettó	5	(8)	(8)	0
Szállítók	10	(4.190)	(4.190)	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(1.661)	(1.661)	0
Hitelek	12	(47.829)	(47.540)	289
Halasztott adókötelezettség, nettó	13	(582)	(582)	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(1.588)	(1.588)	0
Pénzügyi instrumentumok		(46.473)	(46.184)	289
Nettó eszközérték		23.529	143.082	119.553

24. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Oktatási funkció megvalósítása

Mint azt korábbi jelentéseinkben részletesen ismertettük, a Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása céljából 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. Az Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítása részben a Társaságunk 10%-os tőkerészesedésével alapított AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft. működésével, részben az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola Graphisoft Parkba költözésével valósult meg. A vállalat teljes körű megvalósítástának elismerésére vonatkozó keresetünknek előbb az illetékes elsőfokú bíróság, majd 2017. március 30-án a Főváros fellebbezése nyomán eljáró Debreceni Ítéltábla másodfokon is helyt adott, és jogerősen elrendelte a jelzálog törlését. Az Oktatási Célú Fejlesztés teljes körű megvalósítását követően, 2017. júniusban Társaságunk az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben fennálló részesedését értékesítette.

25. Fordulónap utáni események

Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) mint új vállalkozási forma a 2011. évi CII. törvény kihirdetésével került a magyar szabályozásba. A SZIT a külföldön meghonosodott cégforma, a REIT (Real Estate Investment Trust) magyarországi megfelelője, amely az Egyesült Államokban jelent meg a hatvanas években, majd Európa szerte is elterjedt.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT), illetve a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás (SZIE) az a nyilvánosan működő részvénytársaság, amelyet a vonatkozó jogszabályban (2011. évi CII. törvény – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról) meghatározott feltételek teljesítése esetén a társaság kérésére az adóhatóság SZIT-ként, illetve SZIE-ként nyilvántartásba vett, és ennek alapján adókedvezmények igénybe vételére jogosult. A SZIE lényegében a SZIT „előszobája”, olyan társaság, amely még nem felel meg a SZIT-re vonatkozó összes feltételnek, de vállalja azok teljesítését és a SZIT státusz megszerzését.

A SZIT státusz megszerzésének főbb feltételei a következők (a teljesség igénye nélkül, részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben):

- (i) kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),
- (j) nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;
- (k) legalább eredményének 90%-át elérő mértékű osztalékot fizet, vagy ha szabad pénzeszközeinek összege ennél kevesebb, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át, amennyiben a kifizetést pénzügyi intézménnyel kötött hitelszerződés nem korlátozza,
- (l) projektársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,
- (m) a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,
- (n) legalább ötmilliárd forint összegű (konszolidált) induló tőkével rendelkezik,
- (o) nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészcéget és dolgozói részvényt bocsáthat ki,
- (p) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke amelyek tulajdonosai egyenként - közvetve vagy közvetlenül - a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2017. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A SZIE státusz megszerzésének feltétele a fenti lista szerinti (a)-(e) pontok teljesítése.

A fentieken túlmenően a szabályozás az eszközportfolióra és a társaság működésére vonatkozóan további követelményeket tartalmaz, amelyek feltételei a SZIT státusz megszerzésének.

A SZIT és SZIE státusszal járó adókedvezmények az alábbiak (részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben és az érintett adótörvényekben):

- társasági adó mentesség,
- helyi iparűzési adó mentesség,
- kedvezményes mértékű (2%) vagyonszerzési illeték.

A Graphisoft Park SE a magyarországi szabályozás bevezetésétől kezdve vizsgálta a SZIT-té alakulás lehetőségét, azonban a 2011. évi CII. törvény egészen annak 2017. júniusi módosításáig számos olyan megkötést és feltételt tartalmazott, amely a Graphisoft Park számára nem volt teljesíthető illetve vállalható. A Országgyűlés 2017. június 13-án szavazta meg a törvény módosítását. A módosításokat az Igazgatótanács megvizsgálta és megállapította, hogy a Graphisoft Park képes megfelelni a módosított jogszabályban meghatározott minden követelménynek, ennek alapján javasolta a Társaság SZIT-té történő alakulását és az Alapszabály ehhez szükséges módosítását a Társaság Közgyűlése számára. A Társaság 2017. július 14-én megtartott Közgyűlése az Igazgatótanács javaslatait jóváhagyta.

A SZIT-té történő alakulás két lépcsőben valósul meg:

- A SZIE státusz megszerzéséhez szükséges feltételeket a Társaság már teljesítette, ennek alapján az állami adóhatóság a Társaság bejelentése alapján a Graphisoft Park SE-t 2017. július 31-ei fordulónappal a 2011. évi CII. törvény hatálya alá tartozó szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként nyilvántartásba vette. A jogszabályban meghatározott kedvező adózási feltételek a Társaságot a SZIE-ként történő nyilvántartásba vételtől kezdődően megilletik.
- A SZIT státusz megszerzésére a jogszabályban meghatározott összes feltétel teljesítését követően, legkésőbb 2018. végéig kerül sor.

26. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2017. április 20-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2016. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 79.669 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 3.061 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 78 HUF, összesen 786.443 ezer HUF (2.512 ezer EUR 2017. április 20-ai árfolyamon), dolgozói résztvényenként 26 HUF, összesen 48.780 ezer HUF (156 ezer EUR 2017. április 20-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2017. május 22. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított résztvényesek részére kifizette.

27. Nyilatkozat

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