



## ÜZLETI JELENTÉS

### a Graphisoft Park SE 2014. évi tevékenységéről

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

- 2014. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2015. évi előrejelzés.

#### 2014. évi eredmények

A 2014. évi eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2013-as bázishoz („Szokásos tevékenységből származó eredmény”) viszonyítva:

- Az **árbevétel** (2014: 8.473 ezer euró; 2013: 8.125 ezer euró) 4%-kal nőtt 2014-ben 2013-hoz képest. A Ustream Hungary Kft. által bérelt területből származó bérleti díj kiesése az árbevételt 400 ezer euróval, azaz 5%-kal csökkentette, azonban az újonnan bérbe adott területek bérleti díj bevétele, valamint a bérleti díjak indexálása 750 ezer euróval, azaz 9%-kal növelte.
- A **működési költség** (2014: 931 ezer euró; 2013: 938 ezer euró) lényegében nem változott 2014-ben 2013-hoz képest. A személyi jellegű költségek az előző évvel azonos szinten alakultak, miközben az ingatlanokkal kapcsolatos költségek csökkenését (a kisebb kiadatlan terület miatt kevesebb közüzemi és üzemeltetési költséget kellett magunkra vállalni) az egyéb működési költségek néhány jelentősebb egyszeri tétel miatti növekedése ellensúlyozta.
- Az **egyéb bevétel** (2014: 203 ezer euró; 2013: 115 ezer euró) nettó egyenlege 88 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2014: 4.079 ezer euró; 2013: 3.749 ezer euró) 9%-kal nőtt 2014-ben 2013-hoz képest az újonnan üzembe helyezett beruházások (lásd a „Fejlesztések” fejezetben) hatására.
- Az **EBITDA** (2014: 7.745 ezer euró; 2013: 7.302 ezer euró) 6%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2014: 3.666 ezer euró; 2013: 3.553 ezer euró) 3%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.



- A **nettó kamatköltség** (2014: 1.286 ezer euró; 2013: 1.142 ezer euró) 144 ezer euróval, 13%-kal nőtt 2014-ben 2013-hoz képest. A kamatköltség 121 ezer euróval csökkent az alacsonyabb hitelkamatok és hiteltartozás eredményeként, a kamatbevétel azonban ennél jóval nagyobb mértékben, 278 ezer euróval csökkent az alacsonyabb betéti kamatok és az év során megvalósított jelentős beruházások miatt csökkenő készpénzállomány hatására.
- Az **árfolyamkülönbségek** (2014: 222 ezer euró nyereség; 2013: 88 ezer euró veszteség) lényegesen kedvezőbben alakultak 2014-ben 2013-hoz képest. A 2014. évi árfolyamnyereség jelentős részben abból származik, hogy készpénztartalékaink egy részét az év során az euróval szemben sokat erősödő dollárban tartottuk (közel 2 millió USD, 185 ezer euró nem realizált árfolyamnyereség).
- A **nyereségadó** (2014: 199 ezer euró; 2013: 295 ezer euró) a magasabb adóalap (adózás előtti eredmény és korrigált árbevétel) ellenére alacsonyabb az előző évi bázisnál, tekintettel arra, hogy a társasági adót egy adóalap csökkentő tétel (műemléki felújítás adóalap kedvezménye) nagyobb mértékben csökkentette 2014-ben, mint 2013-ban (2014-ben 263 ezer euróval, 2013-ban 150 ezer euróval).
- A **nettó nyereség** (2014: 2.403 ezer euró; 2013: 2.028 ezer euró) 375 ezer euróval, azaz 18%-kal nőtt 2014-ben 2013-hoz képest a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény az utolsó két negyedévi magas kihasználtság eredményeként 113 ezer euróval, 3%-kal emelkedett, (2) a pénzügyi eredmény az árfolyamkülönbségek kedvező alakulásának következtében, a nettó kamatköltség növekedése ellenére 166 ezer euróval, 13%-kal javult, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó egy adóalap csökkentő tétel hatására 96 ezer euróval alacsonyabb volt az előző évi bázisnál.

### Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban elkészült és átadott 52.000 m<sup>2</sup> (2013. negyedik negyedévig 46.000 m<sup>2</sup>; 2014. júliusig 46.800 m<sup>2</sup>) bérbe adható iroda, labor és oktatási terület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

2013 Q1	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014Q3	2014Q4
84%	84%	84%	84%	80%	81%	90%	95%

A Ustream Hungary Kft. 2014. január 1-től belvárosi irodába költözött, ezzel a kihasználtság a 2013. évi 84%-os szintről 2014 elejére 80%-ra csökkent.

Kisebb alapterületen működő cégekkel megkötött bérleti megállapodások a kihasználtságot 1%-kal, 81%-ra növelték az első félév végére.



A műemléki területen megvalósult oktatási célú fejlesztések (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) júliusi átadását követően a Graphisoft Parkban rendelkezésre álló bérbe adható iroda, labor és oktatási terület 5.200 m<sup>2</sup>-rel, 52.000 m<sup>2</sup>-re, a kihasználtság pedig 81%-ról 83%-ra nőtt, az új területek közel 100%-os kihasználtsága mellett.

A második félévben újabb bérleti megállapodásokat kötöttünk összesen 5.300 m<sup>2</sup> irodaterületre, melynek hatására a kihasználtság az év végére meghaladta a 95%-ot.

A déli fejlesztési területen megvalósult szállás célú fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) eredményeként létesült 3.000 m<sup>2</sup> alapterületű, 85 férőhelyes diákszálló 2014. szeptembertől 100%-os kihasználtsággal üzemel. (Szállás célú fejlesztések esetében a kihasználtságot a kiadott és kiadható szálláshelyek számának arányában határozzuk meg.)

### Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 17 évben a központi 8,5 hektár területen 45.000 m<sup>2</sup> iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A **központi területen** folyó további beruházások jelenlegi célja elsősorban irodaterületek átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezekre 846 ezer eurót fordítottunk 2014-ben (az újonnan kiadott területek kialakításának összes költségével együtt), és várhatóan összesen 500 ezer eurót fordítunk 2015-ben.

A 2,4 hektáros **műemléki terület** épületeinek felújítását 2010-ben megkezdtük. Az egykori Gázgyár felújított (az alábbi térképen U1 jelű) közel 1.000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű Igazgatósági épületét 2011-ben átadtuk. A következő felújított épület a Gázgyár korábbi kovácsműhelye volt, melyből 850 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű oktatási célú épületet alakítottunk ki. Ez a munka 2013. harmadik negyedévében befejeződött és az alábbi térképen U3 jelű épület az Aquincumi Technológiai Intézet részére átadásra került (részletesebben lásd alább az „Oktatási funkció megvalósítása” fejezetben).

2013. márciusban szerződést kötöttünk az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskolával, azzal a céllal, hogy 2014. ősztől itt folytassák az oktatási tevékenységet. Ennek érdekében további három (az alábbi térképen U2, U5 és U6 jelű) összesen 5.200 m<sup>2</sup> hasznos alapterületen korszerű oktatási tevékenységre alkalmas tereket alakítottunk ki. Az épületek átalakítása befejeződött, azokat 2014. júliusban átadtuk. Ezzel a műemléki területen összesen 7.000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű **egyetemi campus** alakult ki, mintegy 1.000 diák számára.



A terület utolsó, legnagyobb, a fenti térképen U4 jelű korábbi száraztisztító épületének fejlesztését konkrét igények jelentkezése után kezdjük meg. Ezt az épületet a felújítás megkezdéséig az egyetemi campus irányából magyar tudósok portréiból összeállított molinó sorozattal takartuk.





Az U4 jelű épületet a hozzá tartozó területtel a fejlesztés megkezdéséig a fejlesztési területek között tartjuk számon.

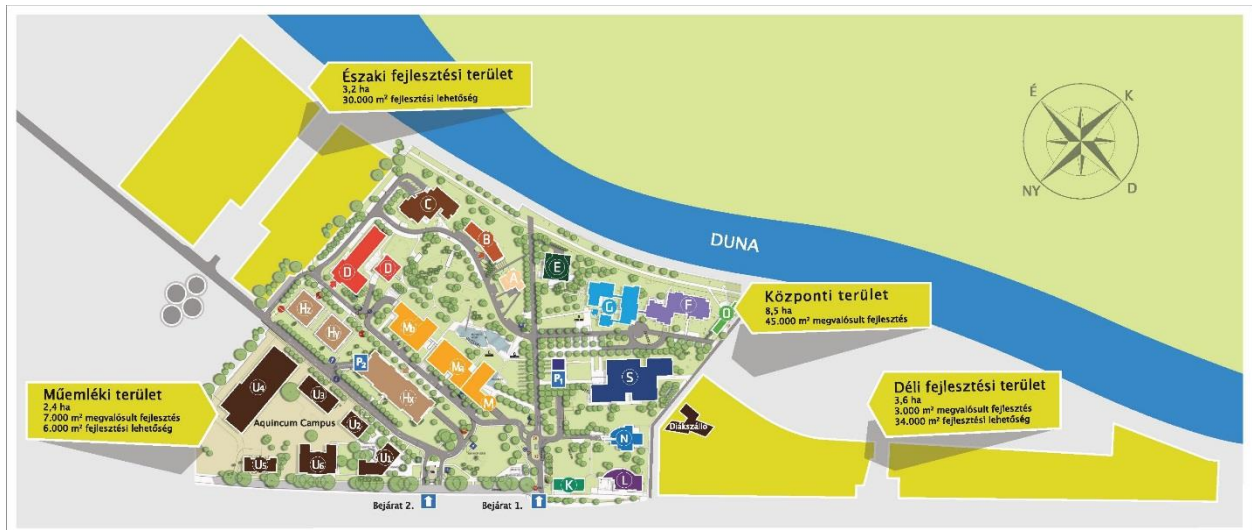
Az oktatási programhoz kapcsolódóan a campus területén egy újabb éttermet és egy kávézót is kialakítottunk, a déli területen pedig felépítettünk egy 3.000 m<sup>2</sup> alapterületű, 85 fős **diákszállót** (a fenti térképen a jobb oldalon), mely 2014. szeptemberben 100%-os kihasználtsággal megkezdte működését.





A program tervezett összköltsége a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákkal együtt 10,7 millió euró volt. Ebből 2010-2011-ben 1,2 millió eurót, 2012-ben újabb 1,2 millió eurót, 2013-ban 2,1 millió eurót, míg 2014-ben további 5,1 millió eurót, tehát összesen 9,6 millió eurót fordítottunk az 5 műemléki védettségű épület felújítására és 7.000 m<sup>2</sup> bérebe adható terület kialakítására, valamint a Diákszálló felépítésére. Mivel a műemléki épületeket előre megkötött bérleti szerződések alapján alakítottuk ki, a műemléki tömbben közel 100%-os kihasználtság valósul meg, ami annak ellenére biztosítja a rentábilis működést, hogy a műemlék épületek igényes felújítása és átalakítása lényegesen költségesebb, mint új épületek építése.

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



A déli és északi fejlesztési területeken a nem műemléki védettségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk, illetve a déli fejlesztési terület mintegy felén a tervezett régészeti feltárások befejeződtek. A területfejlesztés eddigi költsége 3,2 millió euró volt.

Az északi területen a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői a következők:

- jelentős környezetszennyezési kockázat,
- megőrzendő épületek miatti hasznosítási korlátozás,
- a Duna-parti fekvésből eredő esetleges árvízveszély, amellyel a növekvő vízszintingadozások miatt annak ellenére számolni kell, hogy az egykori Gázgyárhoz épült eredeti védmű az eddigi, 2013-ban mért legmagasabb vízszint esetén is biztonságos védelmet nyújtott.



## Egyéb kiemelt események

### *Oktatási funkció megvalósítása*

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása érdekében szerződést kötöttünk az Aquincumi Technológiai Intézettel (AIT) egy felsőfokú nemzetközi oktatási funkció létrehozására. Az AIT ezt a feladatot a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) Villamosmérnöki és Informatikai Karával együttműködésben, mint oktatásszervező vállalkozás, annak 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 8 teljes szemeszter teljesült, 2014-ben már összesen 120 hallgatóval. Eddig az Egyesült Államok 40 egyeteme és college-e küldött diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált krediteket. Ezek közül a legismertebbek a Harvard, a Yale, az MIT, a Princeton, a Brown, a Cornell, a Columbia, a Dartmouth, a UPenn, a Rochester, és a Tufts egyetemek (köztük az összes ún. “Ivy League” elit egyetem), továbbá a leghíresebb college-ek, mint a Williams, a Carleton, a Harvey Mudd és a Pomona. A diákok



jelentős hányada a tavaszi félév után a legjobb magyar informatikai cégeknél (Graphisoft, Prezi, LogMeIn, Ustream, stb.) 1-2 hónapos nyári gyakorlaton (“internship”) vesz részt. Ezek a diákok Magyarország informatikai iparának jó hírét terjesztik a világban, amit az is bizonyít, hogy többen közülük diplomájuk megszerzése után visszatértek Magyarországra ezekhez a cégekhez tartós munkavállalási céllal.

A jelentéskészítés időpontjában a 2015 tavaszi szemeszter folyik és az észak-amerikai diákok után befolyó tandíjból az AIT-Budapest 2014-ben elérte a tartósan rentábilis működéshez szükséges bevételt.

2013 őszétől az AIT végleges helyén, a Műemléki tömb felújított és oktatási célra mintaszerűen átalakított korábbi ipari épületében folytatja működését.



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





### *Startup ökoszisztéma létrehozása*

A Graphisoft Park fejlődésének már eddig is egyik motorja volt az itt induló, ún. “Startup” vállalkozások dinamikus fejlődése nyomán keletkező növekvő területigénye. A Graphisoft Park bérbeadóként iroda- és laborbérlettel, továbbá a Graphisoft, a Graphisoft Park és az AIT-Budapest alapítója, Bojár Gábor közreműködésével ingyenes üzletfejlesztési tanácsadással segíti az itt működő startup cégek fejlődését.

### *Vezetői Részvény Program*

A Graphisoft Park SE 2014. július 21-én megtartott közgyűlése jóváhagyta a Társaság Vezetői Részvény Programját, egyúttal felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének megemelésére. Az alaptőke emelés célja dolgozói részvény kibocsátása, oly módon, hogy legfeljebb a felemelt alaptőke 15%-áig terjedő mértékű, 1.876.178 darab 2 euró cent névértékű dolgozói részvény kerüljön kibocsátásra, legfeljebb 37.524 euró értékben. A Vezetői Részvények a névértékükkel arányos mértékű szavazati jogot, míg névértékük egyharmadával arányos (csökkentett) mértékű osztalékra való jogosultságot biztosítanak.

A Vezetői Részvény Program elsődleges célja, hogy a vezető állású munkavállalók Vezetői Részvények révén a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó döntésekben is érdemben részt tudjanak venni, és ennek során a Társaság érdekeinek elsődlegességét érvényre juttatva, szükség esetén – a törvényi előírások keretei között – eljárhassanak a Társaság érdekeit és ésszerű működését sértő vagy veszélyeztető befolyásszerzési kísérletekkel szemben is. A Vezetői Részvény Programnak ugyanakkor az is a célja, hogy a vezető állású munkavállalók



hosszú távú díjazását és ösztönzését előirányozza annak érdekében, hogy a jelentős felelősséggel járó munkakörök betöltésére a lehető legjobb munkaerőt vonzza, illetve, hogy az ilyen munkakörökben jelenleg is foglalkoztatott vezető állású munkavállalókat megtartsa, és további ösztönzést nyújtson számukra. A Vezetői Részvény Program alapján a dolgozói részvényre való jogosultságról a Társaság Igazgatótanácsa dönt.

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2014. július 21-ei közgyűlésén kapott felhatalmazás alapján elhatározta a Társaság alaptőkéjének megemelését új dolgozói részvények kibocsátásával, és ennek megfelelően módosította a Társaság alapszabályát. Az alaptőke-emelés összege 37.523 euró, a kibocsátott dolgozói részvények száma 1.876.167 darab. A változásokat a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2014. december 11-én bejegyezte. A dolgozói részvények a jogosult munkavállalók részére átadásra kerültek.



## 2015. évi előrejelzés

A 2015. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 95%-os (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) kihasználtsága mellett a következő (a 2013-as számok nem tartalmazzák a peres eljárással kapcsolatos rendkívüli tételeket):

(millió euró)	2013 tény	2014 tény	2015 várható
<b>Bérleti díj bevétel</b>	<b>8,12</b>	<b>8,47</b>	<b>9,5</b>
Működési költség	-0,94	-0,93	-0,9
Egyéb bevétel (nettó)	0,12	0,21	0,2
<b>EBITDA</b>	<b>7,30</b>	<b>7,75</b>	<b>8,8</b>
Értékcsökkenés	-3,75	-4,08	-4,2
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>3,55</b>	<b>3,67</b>	<b>4,6</b>
Nettó kamatköltség	-1,14	-1,29	-1,3
Árfolyamkülönbözet	-0,09	0,22	-
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2,32</b>	<b>2,60</b>	<b>3,3</b>
Nyereségadó	-0,29	-0,20	-0,6
<b>Adózott eredmény</b>	<b>2,03</b>	<b>2,40</b>	<b>2,7</b>

A 2015. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2014-es bázishoz viszonyítva:

- A bérleti díj bevételek várhatóan 1 millió euróval nőnek 2015-ben 2014-hez képest a rendelkezésre álló bérbe adható terület és a kihasználtság jelentős növekedésének (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben) eredményeként.
- A működési költségek várhatóan a 2014-es szinten alakulnak 2015-ben. Az értékcsökkenési leírás mintegy 100 ezer euróval magasabb lesz a 2014-es bázisnál (a 2014-ben üzembe helyezett beruházások többlet értékcsökkenési leírása, és a korábbi eszközök értékcsökkenésének kifutása együttes hatására). A társaság összes elszámolt üzemi költsége ennek megfelelően várhatóan 100 ezer euróval meghaladja a bázisidőszaki értéket.
- A nettó kamatköltség várhatóan a 2014-es szinten alakul 2015-ben, árfolyamkülönbségekkel pedig nem számolunk, így a pénzügyi eredmény előrejelzésünk 200 ezer euróval (a 2014. évi árfolyamnyereség összegével) elmarad a 2014-es bázistól.



- Az árbevétel és az adózás előtti eredmény jelentős növekedése a társasági és iparűzési adó kötelezettséget közel 150 ezer euróval növeli. Tekintettel arra, hogy 2015-ben újabb műemléki épületek felújítását nem tervezzük, a kapcsolódó adóalap csökkentő hatással (műemléki felújítás társasági adóalap kedvezménye, 2014-ben 263 ezer euró) sem kalkulálhatunk. Fentieket figyelembe véve a 2015-ös nyereségadó ráfordítás várhatóan 400 ezer euróval meghaladja a 2014-es értéket.
- Fentiek együttes hatásaként 2015-re a 2014. évinél 300 ezer euróval magasabb adózott eredményt 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 meglévő 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. A túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacon helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlők elvesztése sem a jövőben. Ugyanakkor hangsúlyozni szeretnénk, hogy a Graphisoft Park eddigi 15 éves története során a Ustream Hungary Kft. volt az egyetlen olyan bérelőnk, amely sikeres üzletmenete ellenére nem hosszabbított szerződést (lásd még a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben). Ezt a lépést sem a bérleti díj, hanem a Ustream tevékenységének a belvárosban kialakult ökoszisztémához való kapcsolódása eredményezte.

Fentiekon 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 315 EUR/HUF árfolyammal, 0,1%-os EURIBOR kamatszinttel, 0,5% éves inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

Budapest, 2015. március 19.

**Hajba Róbert**  
gazdasági igazgató

**Kocsány János**  
vezérigazgató