



ÜZLETI JELENTÉS

a Graphisoft Park SE 2015. évi tevékenységéről

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

- 2015. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Fejlesztési lehetőségek,
- Finanszírozás,
- Egyéb kiemelt események,
- 2016. évi előrejelzés.

2015. évi eredmények

A 2015. évi eredmény („Szokásos tevékenységből származó eredmény”) az alábbi fő tényezők hatására változott a 2014-es bázishoz viszonyítva:

- Az **árbevétel** (2015: 9.484 ezer euró; 2014: 8.473 ezer euró) 1.011 ezer euróval, 12%-kal emelkedett. A kihasználtság növekedése az árbevételt 7%-kal, míg a műemléki és a déli területen 2014-ben megvalósult oktatási célú fejlesztésekből származó bérleti díj bevétel emelkedése további 5%-kal növelte (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben).
- A **működési költség** (2015: 912 ezer euró; 2014: 931 ezer euró) lényegében nem változott az előző évhez képest. A személyi jellegű költségek kisebb mértékű emelkedését az ingatlanokkal kapcsolatos költségek és az egyéb működési költségek csökkenése ellensúlyozta.
- Az **egyéb bevétel** (2015: 283 ezer euró; 2014: 203 ezer euró) nettó egyenlege 80 ezer euróval magasabb volt az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2015: 4.194 ezer euró; 2014: 4.079 ezer euró) 115 ezer euróval, 3%-kal nőtt az elmúlt év során újonnan üzembe helyezett beruházások (lásd a „Fejlesztések” fejezetben) hatására.
- Az **EBITDA** (2015: 8.855 ezer euró; 2014: 7.745 ezer euró) 1.110 ezer euróval, 14%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2015: 4.661 ezer euró; 2014: 3.666 ezer euró) 995 ezer euróval, 27%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.



- A **nettó kamatköltség** (2015: 1.306 ezer euró; 2014: 1.286 ezer euró) 20 ezer euróval, 2%-kal nőtt a következő tényezők miatt. Bár a bázisidőszakhoz képest az alacsonyabb hitelkamatok és a csökkenő hiteltartozás eredményeként a tényleges kamatfizetési kötelezettség 110 ezer euróval csökkent, de a bázisidőszak kamatfizetéséből 94 ezer euró a folyamatban levő beruházásokra került elszámolásra, tehát a költségként elszámolt kamat 16 ezer euróval csökkent. A kamatbevétel 36 ezer euróval csökkent az alacsonyabb betéti kamatok és az elmúlt év során megvalósított jelentős beruházások miatt alacsonyabb átlagos készpénzállomány hatására.
- Az **árfolyamnyereség** (2015: 216 ezer euró; 2014: 222 ezer euró) hasonlóan kedvezően alakult mindkét évben, köszönhetően elsősorban annak, hogy az euróval szemben sokat erősödő dollárban denominált készpénztartalékainkon jelentős nyereséget könyvelhettünk el 2015-ben és 2014-ben is (közel 2 millió USD; 2015-ben 135 ezer euró, 2014-ben 185 ezer euró nem realizált árfolyamnyereség).
- A **nyereségadó** (2015: 592 ezer euró; 2014: 199 ezer euró) 393 ezer euróval nőtt az előző évhez képest. Az árbevétel és adózás előtti eredmény növekedése a kalkulált társasági és iparüzési adót 130 ezer euróval növelte, míg a társasági adót 2014-ben a műemléki felújításokhoz kapcsolódó speciális adóalap csökkentő tétel 263 ezer euróval csökkentette.
- A **nettó nyereség** (2015: 2.979 ezer euró; 2014: 2.403 ezer euró) 576 ezer euróval, azaz 24%-kal nőtt 2015-ben 2014-hez képest a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény a bérbé adható terület és a kihasználtság növekedésének eredményeként 995 ezer euróval, 27%-kal emelkedett, (2) a pénzügyi eredmény az eredmény terhére elszámolt nettó kamatköltség növekedésének következtében 26 ezer euróval, 2%-kal romlott, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó a magasabb adóalap és egy adóalap csökkentő tétel kiesésének hatására 393 ezer euróval magasabb volt az előző évi bázisnál.

A 2015-ben indult új fejlesztésekhez (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) kapcsolódóan régebbi épületek elbontása miatt 482 ezer euró értékű egyszeri leírást is el kellett könyvelnünk 2015-ben, így a szokásos tevékenységből származó 2.979 ezer euró nettó eredményünk mellett az egyszeri tételeket is tartalmazó számviteli eredményünk 2.497 ezer euró lett.



Hasznosítás, kihasználtság

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

Időszak:	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4
Kihasználtság (%):	80%	81%	90%	95%	96%	96%	97%	98%
Terület (m2):	46.800	46.800	55.000	55.000	55.000	55.000	53.000	53.000

Mint a fenti táblázatban látható, 2014. év során a Park bérbe adható területe összesen 8.200 m2-rel növekedett (5.200 m2 műemléki felújítás és átalakítás oktatási célokra, továbbá 3.000 m2 diákszálló), miközben a kihasználtság 80%-ról 95%-ra nőtt.

A Graphisoft Park 53.000 m2 bérbe adható iroda, labor és oktatási területének kihasználtsága 2015. végére elérte a 98%-ot, a maradék üres területek kiadásával pedig 2016. elejétől gyakorlatilag 100%. Az új fejlesztések (lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) első fázisának 2017. első negyedévi átadásáig tehát csak akkor lesz szabad bérbe adható terület, ha valamelyik meglévő bérlőnk lejáráó bérleti szerződését nem hosszabbítja meg.

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, mely magába foglalja a központi területen elhelyezkedő irodaparkot, a műemléki területen kialakított oktatási campus épületegyüttesét, valamint az ezektől északra és délre elhelyezkedő fejlesztési területeket. A 8,5 hektáros központi területen az elmúlt 18 évben 45.000 m2 iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A központi területhez nyugati irányból csatlakozó 2,4 hektár területű műemléki tömbben 2010. óta több lépcsőben összesen 7.000 m2 alapterületű műemléképületet újítottunk fel és alakítottunk át korszerű egyetemi campusszá. Ugyancsak a felsőoktatási funkcióhoz csatlakozik a déli fejlesztési terület északkeleti sarkában felépült 3.000 m2 alapterületű, 76 szobás diákszálló.

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

A Graphisoft Park legnagyobb bérlője, a jelenleg több mint 10.000 m2 irodaterületet bérlő SAP Hungary Kft. a 2016. év végén lejáráó szerződését 2015. áprilisban meghosszabbította. A szerződés-hosszabbításhoz kapcsolódóan 2015-ben új fejlesztések kezdődtek, amelyek eredményeként 2017-re több lépcsőben mintegy 8.000 m2 új irodaterület, valamint 300 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs készül el. Az SAP főépületéhez (a lenti térképen az S jelű épület) illeszkedve egy új, mintegy 5.500 m2 alapterületű szárny épül, és így a jelenleg több épületben működő cég lényegesen hatékonyabb elhelyezést élvezhet. Ezen



túlmenően egy további 2.500 m² alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált épület készül el. Mind az új épületeknél, mind egyes régebbi épületrészek felújítása során az eddigieknél is nagyobb figyelmet fordítunk a környezettudatos építészeti megoldásokra.

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

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



A fejlesztési program tervezett összköltsége - mely az összesen mintegy 8.000 m² új iroda és 300 gépkocsi befogadására alkalmas három szintes mélygarázs megépítésén túl tartalmazza a meglévő S épület korszerűsítését, továbbá a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat - 18 millió euró, melyből 2015-ben 1,1 millió euró merült fel.

A Graphisoft Parkban folyó további beruházások célja a meglévő irodaterületek átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezekre közel 500 ezer eurót fordítottunk 2015-ben, és várhatóan összesen 1 millió eurót fordítunk 2016-ban.



Fejlesztési lehetőségek

A Graphisoft Parkhoz tartozik további összesen mintegy 7 hektár fejlesztési terület (a déli fejlesztési terület, az északi fejlesztési terület, valamint a műemléki tömb egy része), amely lehetőséget ad összesen további 70.000 m² bérbe adható irodaterület fejlesztésére.

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

Az északi fejlesztési 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:

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

Finanszírozás

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



Egyéb kiemelt események

Oktatási funkció megvalósítása

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása érdekében 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 10 teljes szemeszter teljesült, 2015-ben már 140 hallgatóval. Eddig az Egyesült Államok 50 egyeteme és college-e küldött diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált AIT krediteket. Ezek közül a legismertebbek a Harvard, a Yale, az MIT, a Princeton, a Brown, a Cornell, a Columbia, a Dartmouth, a UPenn, a Rochester, és a Tufts egyetemek (köztük az összes ún. "Ivy League" elit egyetem), továbbá a leghíresebb college-ek, mint a Williams, a Carleton, a Harvey Mudd és a Pomona. A diákok jelentős hányada a tavaszi félév után a legjobb magyar informatikai cégeknél (Graphisoft, Prezi, LogMeIn, Ustream, stb.) 1-2 hónapos nyári gyakorlaton ("internship") vesz részt. Ezek a diákok Magyarország informatikai iparának jó hírért terjesztik a világban, amit az is bizonyít, hogy többen közülük diplomájuk megszerzése után visszatértek Magyarországra ezekhez a cégekhez tartós munkavállalási céllal.



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

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





Az észak-amerikai diákok után befolyó tandíjból az AIT-Budapest 2014-ben elérte a tartósan rentábilis működéshez szükséges bevételt, 2015-ben pedig már 100 millió forintot meghaladó adózás utáni nyereséget könyvelhetett el. Mindez megalapozta az oktatási vállalkozás (melyben Társaságunk 10% tulajdonhányaddal rendelkezik) hosszú távú fenntarthatóságát, tovább növelve ezzel a Park vonzerejét.

Startup ökoszisztéma létrehozása

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



2016. évi előrejelzés

A 2016. évi (szokásos tevékenységből származó) eredményre vonatkozó előrejelzésünk, a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi, gyakorlatilag 100%-os kihasználtsága (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) mellett a következő (az első két oszlopban a 2014. és 2015. évi tényadatokat):

(millió euró)	2014 tény	2015 tény	2016 várható
Bérleti díj bevétel	8,47	9,48	9,5
Működési költség	-0,93	-0,91	-1,0
Egyéb bevétel (nettó)	0,21	0,28	0,3
EBITDA	7,75	8,85	8,8
Értékcsökkenés	-4,08	-4,19	-4,2
Üzemi eredmény	3,67	4,66	4,6
Nettó kamatköltség	-1,29	-1,31	-0,9
Árfolyamkülönbözet	0,22	0,22	-
Adózás előtti eredmény	2,60	3,57	3,7
Nyereségadó	-0,20	-0,59	-0,6
Adózott eredmény	2,40	2,98	3,1

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

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



Fentieknek megfelelően 2016-ra a 2015. évit 100 ezer euróval meghaladó 3,1 millió euró nettó nyereséget várunk.

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

Előrejelzéseinket a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Az elmúlt időszakokban a tényleges eredmények előrejelzéseinknél rendre jobban alakultak, köszönhetően a jelentéskészítések időpontja után megkötött új bérleti szerződéseknek. Ennek ellenére előrejelzési módszerünkön nem kívánunk változtatni, új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy másik oldalról csak akkor számolunk azzal, hogy meglévő bérlőink lejáráó szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérlő a jelentéskészítés időpontjáig jelezte.

A Graphisoft Park magas szintű szolgáltatásainak megfelelően kialakított árainkat a továbbiakban is fenn kívánjuk tartani annak érdekében, hogy szolgáltatásaink színvonala hosszú távon is biztosítható maradjon. A túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacra helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlők elvesztése sem a jövőben.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR kamatszint, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 310 EUR/HUF árfolyammal, 0%-os EURIBOR kamatszinttel, 0% éves inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

Budapest, 2016. március 24.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató