



ÜZLETI JELENTÉS

a Graphisoft Park SE 2016. évi tevékenységéről

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

- 2016. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- További fejlesztési lehetőségek,
- Finanszírozás,
- Egyéb kiemelt események,
- 2017. évi előrejelzés,
- Általános információ.

2016. évi eredmények

A 2016. évi eredmény („Szokásos tevékenységből származó eredmény”) az alábbi fő tényezők hatására változott a 2015-ös bázishoz viszonyítva:

- Az **árbevétel** (2016: 9.525 ezer euró; 2015: 9.484 ezer euró) 41 ezer euróval nőtt az egy évvel korábbihoz képest. A kihasználtság növekedése az árbevételt 2%-kal növelte, míg a központi területen 2015-ben megkezdett új fejlesztésekhez kapcsolódó bontások és átalakítások miatti bérleti díj bevétel kiesés hasonló mértékben csökkentette (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben).
- A **működési költség** (2016: 1.131 ezer euró; 2015: 912 ezer euró) 219 ezer euróval, 24%-kal nőtt az előző évhez képest a személyi jellegű és egyéb költségek emelkedésének eredményeként (a 2015-ben és 2016-ban megkezdett új fejlesztések megvalósításához létszámbővítést kellett végrehajtani). Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az előző évi szinten maradtak.
- Az **egyéb bevétel** (2016: 349 ezer euró; 2015: 283 ezer euró) nettó egyenlege 66 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2016: 4.183 ezer euró; 2015: 4.194 ezer euró) lényegében nem változott az előző évhez képest.
- Az **EBITDA** (2016: 8.743 ezer euró; 2015: 8.855 ezer euró) 112 ezer euróval, 1%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2016: 4.560 ezer euró; 2015: 4.661 ezer euró) 101 ezer euróval, 2%-kal csökkent az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.



- A **nettó kamatköltség** (2016: 825 ezer euró; 2015: 1.306 ezer euró) 481 ezer euróval, 37%-kal csökkent a következő tényezők hatására. A kamatköltség az alacsonyabb hitelkamatok és a korábban felvett hitelekkel eredő hiteltartozások csökkenésének eredményeként 499 ezer euróval csökkent. A kamatbevétel az alacsonyabb betéti kamatok miatt 18 ezer euróval csökkent.
- Az **árfolyamkülönbségek** (2016: 4 ezer euró veszteség; 2015: 216 ezer euró nyereség) 220 ezer euróval kedvezőtlenebbül alakultak az előző évhez képest, nagyobb részben annak hatására, hogy a dollárban tartott készpénztartalék ártértékelésén 2015-ben nyereséget (135 ezer euró), míg 2016-ban veszteséget (38 ezer euró) értünk el.
- A **nyereségadó** (2016: 559 ezer euró; 2015: 592 ezer euró) 33 ezer euróval, 6%-kal csökkent a bázisidőszakhoz képest. Az iparűzési adó az árbevétel kis mértékű emelkedése miatt 6 ezer euróval nőtt (2016: 258 ezer euró; 2015: 252 ezer euró), míg a társasági adó 39 ezer euróval csökkent (2016: 301 ezer euró; 2015: 340 ezer euró) a következő tényezők hatására: a magasabb adózás előtti eredmény a tárgyévi adót 26 ezer euróval növelte, azonban az adókulcs 2017-től hatályos csökkentése (10%-ról 9%-ra) a halasztott adókötelezettséget 65 ezer euróval csökkentette.
- A **nettó nyereség** (2016: 3.172 ezer euró; 2015: 2.979 ezer euró) 193 ezer euróval, azaz 6%-kal nőtt 2016-ban 2015-höz képest a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény az új fejlesztésekhez kapcsolódó költségek miatt 101 ezer euróval, 2%-kal csökkent, (2) a pénzügyi eredmény a nettó kamatköltség jelentős csökkenésének köszönhetően, az árfolyamkülönbségek kedvezőtlenebb alakulása ellenére, 261 ezer euróval, 24%-kal javult, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó a társasági adókulcs csökkenésének köszönhetően 33 ezer euróval, 6%-kal alacsonyabb volt az előző évi bázisnál.

A 2015-ben indult új fejlesztésekhez (lásd a „Fejlesztések” fejezetben) kapcsolódóan az utolsó bontandó épület elbontása miatt 111 ezer euró értékű egyszeri leírást (az épület 123 ezer euró nettó könyv szerinti értékének kivezetése a kapcsolódó 12 ezer euró társasági adó csökkentő hatással együtt) is el kellett könyvelnünk 2016. első negyedévben, így a szokásos tevékenységből származó 3.172 ezer euró nettó eredményünk mellett az egyszeri tételeket is tartalmazó számviteli eredményünk 3.061 ezer euró lett.

Hasznosítás, kihasználtság

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

| Időszak: | 2015 Q1 | 2015 Q2 | 2015 Q3 | 2015 Q4 | 2016 Q1 | 2016 Q2 | 2016 Q3 | 2016 Q4 |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Kihasználtság: | 96% | 96% | 97% | 98% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Terület (m ²): | 55.000 | 55.000 | 53.000 | 53.000 | 53.000 | 53.000 | 53.000 | 53.000 |



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

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, mely magába foglalja a központi területen elhelyezkedő irodaparkot, a műemléki területen kialakított oktatási campus épületegyüttesét, valamint az ezekről 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 újjátottunk 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

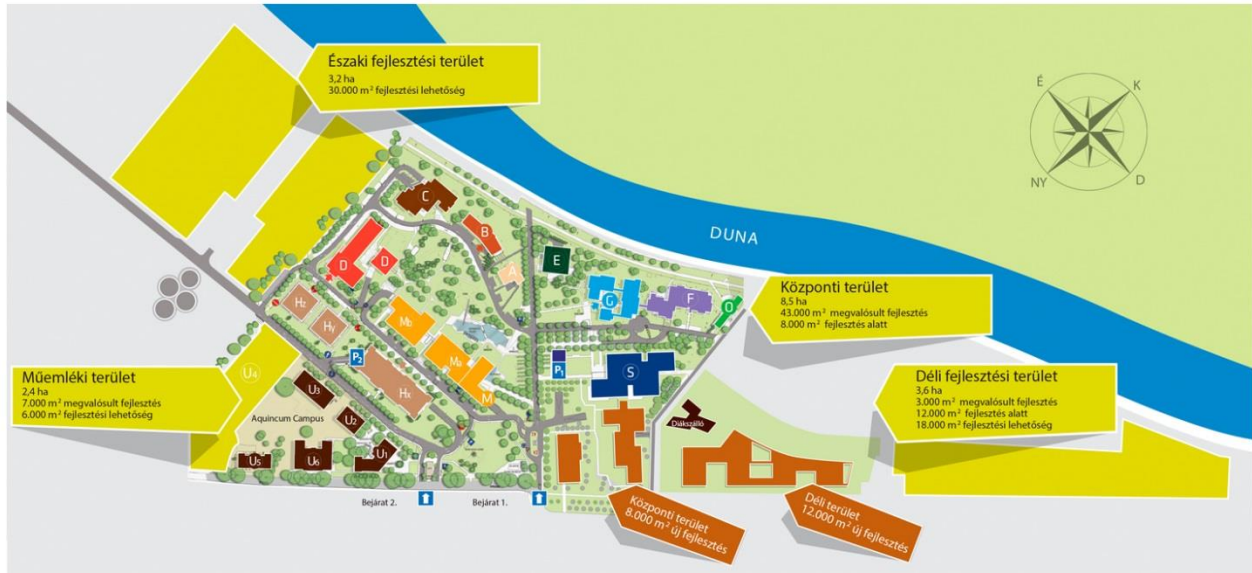
A Graphisoft Park legnagyobb bérlője, a 2016. végéig több mint 10.000 m² irodaterületet bérlő SAP Hungary Kft. a 2016. év végén lejáró szerződését 2015. áprilisban meghosszabbította. A szerződés-hosszabbításhoz kapcsolódóan 2015-ben új fejlesztések kezdődtek, amelyek eredményeként 2017-re két lépcsőben 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 épült. Ezen túlmenően egy további 2.500 m² alapterületű, kisebb cégek és start-up vállalkozások igényeire optimalizált épület készül el. Mind az új épületeknél, mind egyes régebbi épületrészek felújítása során az eddigieknél is nagyobb figyelmet fordítunk a környezettudatos építészeti megoldásokra.

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

Az új fejlesztések érdekében szükségessé vált a jelenlegi helyzetben már gazdaságtalan helykihasználású néhány kisebb irodaépület és raktár elbontása, melyek egy részét 2015-ben, az utolsót pedig 2016. első negyedévben 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. közepétől 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.



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 2016. végéig 12,3 millió euró merült fel.

Új fejlesztés a déli fejlesztési területen

A 2016-ban felmerült újabb bérlői területnövekedési igényeket és a Graphisoft Park gyakorlatilag teljes kihasználtságát figyelembe véve a déli terület fejlesztésre előkészített részén megkezdtük egy újabb, mintegy 12.000 m² alapterületű iroda épületsor és 450 gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs építését. Az épületek átadására várhatóan 2018. első negyedévben kerül sor. A négy blokkból álló épületegyüttes egyik 3.300 m² alapterületű blokkját az SAP veszi bérbe, míg egy másik, ugyancsak 3.300 m²-es blokkjára bérleti opcióval rendelkezik.

Ezen fejlesztési ütem tervezett összköltsége 25 millió euró, melyből 2016. végéig 2,3 millió euró merült fel.

Mindezek eredményeképpen a fejlesztések befejezése után 2018-tól a Graphisoft Parkban összesen 73.000 m² iroda, labor és oktatási terület, valamint 2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs áll majd a bérlők rendelkezésére. Ezeket egészíti ki 5 étterem valamint 7 büfé és kávézó.



Egyéb fejlesztések

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

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 (12,6 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A forint alapú hitel árfolyam- és kamatkockázatának 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

Oktatási funkció megvalósítása

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása érdekében 2009-ben szerződést kötöttünk az Aquincumi Technológiai Intézettel (AIT) egy felsőfokú nemzetközi oktatási funkció létrehozására. Az AIT ezt a feladatot a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) Villamosmérnöki és Informatikai Karával együttműködésben, mint oktatásszervező vállalkozás, annak szakirányaként valósítja meg.



Az AIT célcsoportja az Egyesült Államok legkiválóbb egyetemeinek féléves külföldi tanulmányútra küldött diákjai. Mellettük a BME kiválasztott hallgatói tandíjmentesen vesznek részt a képzésen, akik számára a magas színvonalú kiscsoportos oktatás mellett külön érték, hogy az itt tanuló észak-amerikai diákokkal kialakított barátság pótolhatatlan kapcsolati tőkét jelent későbbi karrierjük során. Az AIT programjának erőssége, hogy a Graphisoft Park szakmai irányultságához igazodó informatikai tárgyakat üzleti ismeretekkel ötvözi, és mindezt - elsősorban a külföldi hallgatók részére - a magyar kultúra értékeit bemutató tárgyakkal (pl. magyar nyelv, irodalom, film, zene, építészet) egészíti ki.

Az AIT három év előkészítés után 2010-ben egy nyári kísérleti tanfolyammal indult, melynek tapasztalatai, a diákoktól és tanáraiktól kapott visszajelzések alapján véglegesítődött a program. Ezt követően eddig összesen 12 teljes szemeszter teljesült, 2016-ban már 160 hallgatóval. Eddig az Egyesült Államok 50 egyeteme és college-e küldött diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált AIT krediteket. Ezek közül a legismertebbek a Harvard, a Yale, az MIT,



a Princeton, a Brown, a Cornell, a Columbia, a Dartmouth, a UPenn, a Rochester, és a Tufts egyetemek (köztük az összes ún. "Ivy League" elit egyetem), továbbá a leghíresebb college-ek, mint a Williams, a Carleton, a Harvey Mudd és a Pomona. A diákok jelentős hányada a tavaszi félév után a legjobb magyar informatikai cégeknél (Graphisoft, Prezi, LogMeIn, Ustream, stb.) 1-2 hónapos nyári gyakorlaton ("internship") vesz részt. Ezek a diákok Magyarország informatikai iparának jó hírét terjesztik a világban, amit az is bizonyít, hogy többen közülük diplomájuk megszerzése után visszatértek Magyarországra ezekhez a cégekhez tartós munkavállalási céllal.



2013. 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.

Az észak-amerikai diákok után befolyó tandíjból az AIT-Budapest 2014-ben elérte a tartósan rentábilis működéshez szükséges bevételt, azóta pedig tartósan nyereségesen működik. A jelentéskészítés időpontjában a 2017. tavaszi félév folyik, amelyre mintegy 50%-kal több amerikai diák jelentkezett, mint amennyit az AIT-Budapest fogadni tudott. Mindez megalapozza az oktatási vállalkozás (melyben Társaságunk 10% tulajdonhányaddal rendelkezik) hosszú távú fenntarthatóságát, tovább növelve ezzel a Park vonzerejét.

Start-up ökoszisztéma létrehozása

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

Peres eljárás

A Graphisoft Park SE 100%-os tulajdonú leányvállalata, a Graphisoft Park Kft. 2016. június 8-án peres eljárást kezdeményezett jelzálog jog törlése iránt Budapest Főváros Önkormányzatával szemben.

Mint azt korábbi jelentéseinkben már közzétettük, a 2008-ban a Budapest Főváros Önkormányzatával megkötött ingatlan adásvételi szerződésben Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítását vállaltuk a megvásárolt ingatlan műemléki részének felújításával. Ennek biztosítására a Főváros javára 1 milliárd forint keretösszegű jelzálog került bejegyzésre. Bár a vállalási határidőre előírt 5 év kezdő időpontja (telekmegosztás végrehajtása) még nem következett be, álláspontunk szerint ezen vállalásainkat már messzemenően teljesítettük (lásd az „Oktatási funkció megvalósítása” fejezetben fentebb). Mivel a jelzálog törlésre vonatkozó kérésünknek a Főváros nem tett eleget, erre vonatkozó keresetet adtunk be az illetékes Fővárosi Törvényszékhez. A bíróság első fokon helyt adott a Graphisoft Park kereseti kérelmének, és nem jogerősen elrendelte a jelzálog törlését. Az első fokú ítéletet az alperes Budapest Főváros Önkormányzata megfellebbezte, a jelentéskészítés időpontjában a másodfokú eljárás van folyamatban.



2017. évi előrejelzés

A 2017. évi (szokásos tevékenységből származó) eredményre vonatkozó előrejelzésünk, a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi, gyakorlatilag 100%-os kihasználtsága (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) mellett a következő (az első oszlopban a 2016. évi tényadatok):

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

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

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



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

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

Előrejelzéseinket a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy más oldaltól 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 budapesti irodapiacon 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.



Általános információ

A Graphisoft Park Csoport

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (a „Társaság” vagy „Graphisoft Park SE”) leányvállalataival együtt alkotja a Graphisoft Park Csoportot (a „Csoport” vagy „Graphisoft Park”). 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.

Társaságirányítás

A nyilvános, tőzsdén jegyzett cégektől elvárja a szakmai közvélemény és a befektetői társadalom, hogy tegyék egyértelművé, milyen irányítási modellt követnek és hogyan valósul meg ennek a gyakorlati alkalmazása. A Budapesti Értéktőzsdén (BÉT) jegyzett társaságként kiemelten fontos számunkra, hogy eleget tegyünk ezeknek az elvárásoknak, valamint a törvényi és értéktőzsdei követelményeknek (melyek elérhetők a BÉT honlapján: bet.hu).

A Graphisoft Park SE alapszabálya szerint a társaság irányítótestülete a részvényesek közgyűlése és az Igazgatótanács (egyszintű irányítási rendszer). Az egyszintű irányítási rendszerben a társaságot az Igazgatótanács irányítja. Az Igazgatótanács tagjai jogosultak a Társaságot képviselni harmadik felekkel folytatott ügyletekben. Az egyszintű irányítási rendszer keretében az Igazgatótanács egy vagy több tagjára ruházhatja irányítási hatáskörét. Az Audit Bizottság az Igazgatótanács független tagjaiból áll.

Közgyűlés

A társaság legfőbb szerve a közgyűlés, amely a részvényesek összességéből áll. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak többek között az alábbi tevékenységek (részletesen az Alapszabályban: graphisoftpark.com/corporate-governance):

- Alapszabály megállapítása és módosítása, hacsak a Gazdasági társaságokról szóló törvény másképp nem rendelkezik;
- az Igazgatótanács tagjainak és elnökének megválasztása, visszahívása, továbbá díjazásuk megállapítása, ideértve az Igazgatótanács által létrehozott bizottságokban ellátott tevékenységét is.



Igazgatótanács

Az Igazgatótanács felelős a társaság irányításáért és dönt minden olyan kérdésben, melyben a részvényeseknek nincsen kizárólagos hatásköre. Az Igazgatótanács évente jelentést készít a részvényeseknek az éves rendes közgyűlésre a társaság gazdálkodásáról, vagyonáról és üzletpolitikájáról.

A Társaság alapszabályának értelmében az Igazgatótanács legalább 5, de legfeljebb 11 tagból áll, akiket a részvényesek évi rendes közgyűlésén választanak meg legfeljebb 6 éves időtartamra. A Graphisoft Park SE igazgatótanácsa jelenleg 5 tagból áll.

Az Igazgatótanács évente legalább négyszer ülésezik és határozatképességéhez legalább 3 fő jelenléte szükséges. Minden tag egy szavazati joggal rendelkezik. Az Igazgatótanács egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg a határozatait.

Az Igazgatótanács tagjai:

| 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. |

Audit Bizottság

Az Audit Bizottság közreműködik az éves rendes közgyűlés által megválasztandó független könyvvizsgáló kijelölésében és áttekinti a külső könyvvizsgáló által végzett szolgáltatásokat. Az Audit Bizottság feladatai közé tartozik, hogy jóváhagyja a külső könyvvizsgáló által végzett audit és nem audit típusú szolgáltatásokat.

Az Audit Bizottság áttekinti a Graphisoft Park SE éves pénzügyi jelentéseit figyelembe véve az auditok eredményeit és a független könyvvizsgáló által végzett ellenőrzéseket. Az Audit Bizottság áttekinti a tőzsdéhez és a pénzügyi hatóságokhoz benyújtandó pénzügyi jelentéseket.

Az Audit Bizottság évente legalább négyszer ülésezik, tagjait a társaság közgyűlése választja az igazgatótanács független tagjai közül.



Az Audit Bizottság tagjai:

| Név | Pozíció | Megbízatus kezdete | Megbízatus vége |
|-------------------------|---------|---------------------|-----------------|
| Dr. Kálmán János | elnök | 2006. augusztus 21. | 2018. május 31. |
| Dr. Martin Hajdu György | tag | 2014. július 21. | 2018. május 31. |
| Szigeti András | tag | 2014. július 21. | 2018. május 31. |

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 tőzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll.

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

| Részvényes | 2015. december 31. | | 2016. december 31. | |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | Részvények (db) | Részesedés (%) | Részvények (db) | Részesedés (%) |
| TÖRZSRÉSZVÉNYEK: | 10.631.674 | 85,00 | 10.631.674 | 85,00 |
| 5% feletti részvényesek | 5.324.649 | 42,57 | 5.793.531 | 46,33 |
| Bojár Gábor | 3.185.125 | 25,47 | 3.185.125 | 25,47 |
| Concorde Zrt. | 1.643.881 | 13,14 | 1.602.963 | 12,82 |
| AEGON Zrt. | 495.643 | 3,96 | 1.005.443 | 8,04 |
| Egyéb részvényesek | 4.757.949 | 38,04 | 4.289.067 | 34,28 |
| Saját részvények* | 549.076 | 4,39 | 549.076 | 4,39 |
| DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**: | 1.876.167 | 15,00 | 1.876.167 | 15,00 |
| RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN: | 12.507.841 | 100,00 | 12.507.841 | 100,00 |

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak.



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

Budapest, 2017. március 20.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató