

Graphisoft Park SE

Féléves jelentés – 2009. első félév

2009. augusztus 10.



GRAPHISOFTPARK





Gazdasági kulcsadatok:

(IFRS, nem auditált, minden összeg ezer EUR-ban)

	2008.		2009.	
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Bevételek	1.614	1.747	3.183	3.344
Működési költségek	(192)	(271)	(364)	(430)
EBITDA	1.422	1.476	2.819	2.914
Értékcsökkenés és amortizáció	(651)	(838)	(1.274)	(1.448)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	-	(9)	-	14
Üzemi eredmény	771	629	1.545	1.480
Nettó kamatköltség	(326)	(527)	(483)	(938)
Üzemi eredmény és nettó kamatköltség	445	102	1.062	542
Árfolyamkülönbözetek	3.391	309	3.072	(735)
Adózás előtti eredmény	3.836	411	4.134	(193)
Nyereségadó	(798)	(228)	(887)	(354)
Időszaki eredmény	3.038	183	3.247	(547)
EBITDA ráta (%)	88,1	84,5	88,6	87,1
Üzemi eredmény ráta (%)	47,8	36,0	48,5	44,3
Mérlegfőösszeg	72.987	80.948	72.987	80.948
Befektetési célú ingatlanok	53.242	66.382	53.242	66.382
Bankhitelek	41.368	56.206	41.368	56.206
Nettó adósság	24.987	44.176	24.987	44.176
Alkalmazottak száma (záró)	11	13	11	13
HUF/EUR (nyitó)	259,36	309,22	253,35	264,78
HUF/EUR (záró)	237,03	272,43	237,03	272,43
HUF/EUR (átlag)	248,04	285,93	253,71	290,25

A Graphisoft Park Csoport jelentési pénzneme az EUR. Mivel az irodabérleti szerződések EUR alapúak és az EUR-ban fennálló hitelek állománya 2008-ban jelentősen megemelkedett, a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénzneme 2009. január 1-jétől a HUF helyett az EUR. Ez a változtatás csökkenti az árfolyamváltozások hatásait. A beszámolási időszak tényleges teljesítményének jobb bemutatása, illetve az időszakok eredményeinek jobb összehasonlíthatósága érdekében az adózás előtti eredményt az árfolyamváltozások hatása nélkül is bemutatjuk ('üzemi eredmény és nettó kamatköltség').



Tisztelt Részvényeseink,

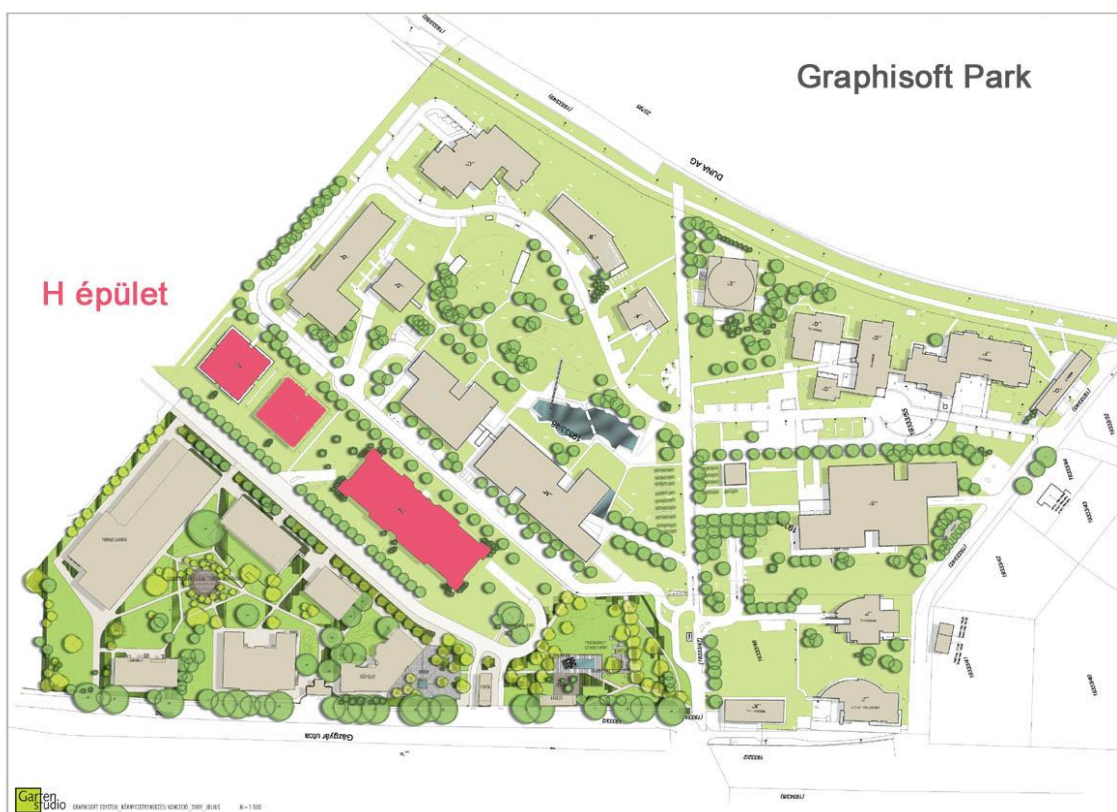
Az üzleti jelentésben a Graphisoft Park SE üzleti céljainak megvalósulását négy nézőpontból mutatjuk be:

- Fejlesztési tevékenység,
- Bérbeadási eredmények,
- Pénzügyi eredmények,
- Egyéb kiemelt események.

Fejlesztési tevékenység

H épület és egyéb fejlesztések

A Társaság fejlesztési tevékenységének gerincét az elmúlt másfél évben a H iroda és laborépület kivitelezési munkái képezték. Az épület építési munkái 2007 decemberében kezdődtek. Az épület bruttó alapterülete mintegy 33.000 m², mely 12.800 m² bérbe adható iroda- és laborterületet, 2.400 m² raktárterületet és háromszintes, 440 gépkocsi elhelyezésére alkalmas felszín alatti mélygarázst foglal magába. Az épület kivitelezése 2009 áprilisában befejeződött, a jogerős használatbavételi engedélyt április 15-én megkaptuk.



Az épület egyik szárnya (Hx, 6.500 m²) iroda, míg a másik két szárnya (Hy, Hz összesen 6.300 m²) funkciója iroda és labor.

A Graphisoft Park két meglévő bérlője, az amerikai központú biotechnológiai cég, az AMRI, illetve a magyar nanotechnológiai vállalat, a Thales, a rendelkezésre álló laboratóriumi terület további növelésére tartott igényt. A Hz épületet eleve az AMRI funkcionális igényeinek megfelelően alakítottuk ki. A



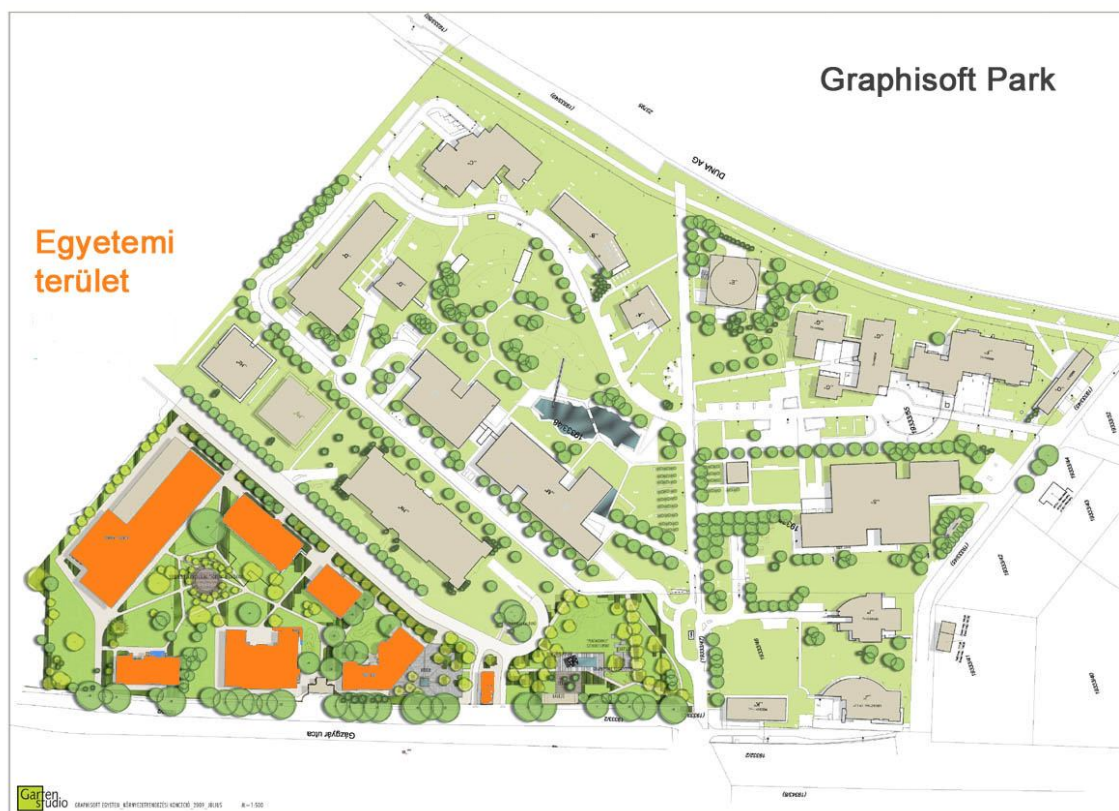
kivitelezési munkákat a tervezett ütemben befejeztük; a labor helyiségek AMRI részéről történő berendezése megtörtént, és a szakhatósági engedélyek beszerzése után, 2009. április 1-jén a Hz épületet az AMRI részére átadtuk. Az AMRI átköltözését követően a D épület megüresedett területeit a Thales igényeinek megfelelően újítottuk fel. A Thales az épületbe 2009 augusztus elsejével beköltözött.

Mivel a H épület maradék területeire további új bérleti szerződést egyelőre nem kötöttünk, a ki nem adott területeken csak a hatósági engedélyek megszerzéséhez szükséges munkákat végeztük el. Egy új bérlővel történő megállapodás esetén két hónapon belül a bérlő egyedi igényeinek figyelembevételével be tudjuk fejezni a kialakítási munkákat.

Az új fejlesztésekkel párhuzamosan folytatjuk a meglévő irodák korszerűsítését, pl. árnyékolók szerelése, burkolatcsere, energia és víz felhasználás csökkentése, a meglévő berendezések korszerűsítése. Ezek a feladatok egyrészt az épületek karbantartását, másrészt a jövőbeni bérbeadási kondíciók javítását szolgálják. Ezen munkák keretében befejeztük a központi étterem felújítását és korszerűsítését, ami a kapacitás jelentős bővülését eredményezte, illetve elkezdtük a GD épület külső árnyékolóinak szerelését. Augusztusban a Park további két éttermének felújítását és átalakítását végezzük el.

Előkészítő munkák a 2008-ban vásárolt területeken

A 2008 októberben vásárolt 7,5 hektáros terület további, hozzávetőleg 60.000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztési potenciált jelent. A terület magába foglalja a Gázgyár igazgatósági tömbjének műemlék együttesét. A műemlék épületek rendkívül rossz állapot miatt a vásárlás után azonnal elkezdtük az állagmegóvó karbantartási munkákat. Ezen túlmenően elkezdtük a közművek állapotának felmérését és a szükséges kiváltások elkészítését annak érdekében, hogy a működő épületek közmű ellátása biztosított legyen.



Időközben megállapodást kötöttünk a Budapesti Történelmi Múzeummal a régészeti felügyeletre vonatkozóan, ami lehetővé teszi a fejlesztés alatt álló területeken várható régészeti feladatok megállapítását. A múzeum munkatársainak közreműködésével jelentős feltárást végeztünk a déli 3,5 hektáros területen.



Bérbeadási eredmények

Az AMRI és a Thales növekedésével a két bérlő által használt összes labor és irodaterület 2.973 m²-ről 4,778 m²-re nőtt.

A H épület átadását követően az irodaparkban rendelkezésre álló iroda és labor terület a korábbi 33.000 m²-ről 45.000 m² bérbeadható területre növekedett. Mivel ezidáig csak a Hz épületet adtuk bérebe az új fejlesztésekből, a korábbi 92%-os kihasználtság a 75%-ra csökkent. A jelenlegi budapesti ingatlanpiaci helyzetet figyelembe véve a kihasználtság javulásával és többletbevételekkel nem számolunk 2009-ben.

Pénzügyi eredmények

Első negyedéves eredmények

A Társaság 3.344 ezer EUR árbevétel mellett 1.480 ezer EUR üzemi nyereséggel zárta az első félévet, ami megfelel az előzetes várakozásoknak.

Az első félév 1.673 ezer EUR nettó pénzügyi ráfordítása a következő tételekből áll össze:

- 938 ezer EUR nettó kamatköltség, ezen belül a bankhitelek 1.405 ezer EUR kamatköltségét 467 ezer EUR kamatbevétel csökkenti;
- 735 ezer EUR árfolyamvesztés (133 ezer EUR realizált árfolyamnyereség mellett 868 ezer EUR nem realizált árfolyamvesztés).

Éves előrejelzés

2009 egészére a korábban előrejelzett 7,2 millió EUR helyett 6,8 millió EUR éves bérleti díj árbevétellel számolunk, ami a H épület átadása után kiadott új területek (Hz épület) bérleti díj bevételein felül nem tartalmaz további növekedést. Az éves - árfolyamkülönbségek és a kapcsolódó halasztott adó nélkül számított - eredményre vonatkozó előrejelzésünk 0,2 millió EUR nyereség (2008: 1,5 millió EUR), figyelembe véve a Hz épületből származó bevétel növekedését (0,3 millió EUR), a H épület addicionális értékcsökkenését (0,7 millió EUR), a hitelállomány többlet kamatköltségét (0,6 millió EUR), és a készpénzállomány csökkenő kamatbevételeit (0,3 millió EUR).

2009-től a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénznemének HUF-ról EUR-ra történő megváltoztatásával az EUR hiteleken nem keletkezik árfolyamkülönbség, azonban a Társaság továbbra is ki van téve a HUF alapú pénzügyi eszközökön és kötelezettségeken keletkező árfolyameltéréseknek. A HUF/EUR árfolyam jelenleg tapasztalható volatilitása mellett a jövőbeni árfolyamkülönbségek megbízható előrejelzés nem adható.

Egyéb kiemelt események

Aquincumi Technológiai Intézet együttműködés és befektetés

2009 áprilisában a Társaság a 2008-ban megvásárolt ingatlanokra ('Universitas' ingatlanok) vállalt oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében együttműködési megállapodást kötött az Aquincumi Technológiai Intézet Kft-vel (AIT). A megállapodás értelmében az ingatlanfejlesztés (egyetemi campus kialakítása) a Graphisoft Park, míg a képzés megszervezése és az egyetem működtetése az AIT feladata. Az AIT az oktatás megkezdésétől kezdődően az ingatlanok használatáért bérleti díjat fizet a Társaságnak az aktuális piaci árakon. Az együttműködés kiterjed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységeire is.

2009. április 21-én a Társaság 10%-os tulajdonrészt szerzett az AIT-ben. A részesedés értéke 30 millió HUF.



Új telek vásárlása

2008 szeptemberében a Társaság szerződéses kötelezettséget vállalt egy 2 hektáros szomszédos fejlesztési terület megvásárlására. A terület vételárának kifizetésére és a tulajdonjog megszerzésére az eladóval történt szerződés szerint 2009. szeptember 15-éig kerül sor.

2008 novemberében a Társaság szerződéses kötelezettségvállalást kapott egy szakmai befektetőtől (vevő) ugyanezen terület megvásárlására és szállodai célú fejlesztésére. A tranzakció mögött az az üzleti megfontolás állt, hogy minőségi szállodai és vendéglátóipari szolgáltatásokat biztosítsunk ügyfeleinknek és vendégeinknek, ezáltal is növelve a Graphisoft Park vonzerejét, miközben nem kötünk le belső erőforrásokat egy olyan üzletben, amiben a Társaságnak nincsen kompetenciája.

2009 júliusában a vevő értesítette a Társaságot, hogy a megváltozott gazdasági körülmények között a megállapodásban vállalt kötelezettségeinek (vételár kifizetése és fejlesztések megvalósítása) eleget tenni nem tud. A Társaság tudomásul vette a megállapodás ellehetetlenülését és elfogadta a szerződés megszüntetését.

A Társaság az eredeti vállalásának megfelelően 2009. szeptember 15-éig kifizeti a vételárat és tulajdonjogot szerez a területen. A terület lehetséges hasznosításáról és fejlesztéséről a gazdasági kilátások egyértelműbbé válásával, várhatóan 2010-ben, születik döntés.

Jövőre vonatkozó kijelentések – A féléves jelentés jövőre vonatkozó kijelentéseket is tartalmaz. Azon megállapítások, amelyek nem múltbeli eseményekre vonatkoznak (azaz a véleményünkre és várakozásainkra vonatkozó kijelentések), jövőre vonatkozóak. Ezen kijelentések a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, tehát nem lenne helyes ezen kijelentésekre a kellő mértéket meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó kijelentések azon időpontbeli állapoton alapulnak, amelyben ezen állítások elhangzanak, és nem vállalunk kötelezettséget arra nézve, hogy ezen kijelentések bármelyikét új információk vagy jövőbeli események alapján a továbbiakban nyilvánosan frissítsük, módosítsuk. A jövőre vonatkozó kijelentések kockázatokkal járnak. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek az előretekintő jellegű megállapításoktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat - Kijelentjük, hogy legjobb tudomásunk szerint a féléves jelentés megbízható és valós képet ad a Graphisoft Park SE és leányvállalatai pénzügyi helyzetéről és teljesítményéről, bemutatja az adott időszakban történt lényeges eseményeket és tranzakciókat, valamint ezek hatását a Graphisoft Park SE és leányvállalatai pénzügyi helyzetére.

Budapest, 2009. augusztus 10.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

FÉLÉVES JELENTÉS

a 2009. június 30-ával végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2009. augusztus 10.

Handwritten signature of Hajba Róbert in blue ink, written over a horizontal line.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Handwritten signature of Kocsány János in blue ink, written over a horizontal line.

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
FÉLÉVES JELENTÉS
2009. JÚNIUS 30.

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
Kiegészítések a féléves jelentéshez	8-12

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2009. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2008.	2009.	2009.
	június 30.	január 1.	június 30.
Pénzeszközök	17.488	18.528	12.544
Vevők	814	394	499
Készletek	-	989	26
Adókövetelés	392	303	446
Egyéb forgóeszközök	820	530	684
Forgóeszközök	19.514	20.744	14.199
Befektetési célú ingatlanok	53.242	64.061	66.382
Egyéb tárgyi eszközök	228	141	184
Immateriális javak	3	37	30
Befektetések társult vállalatokban	-	-	100
Halasztott adókövetelés	-	83	53
Befektetett eszközök	53.473	64.322	66.749
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	72.987	85.066	80.948
Rövid lejáratú hitelek	896	1.265	1.518
Szállítók	1.665	1.218	956
Adókötelezettség	53	55	127
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	596	3.709	941
Rövid lejáratú kötelezettségek	3.210	6.247	3.542
Hosszú lejáratú hitelek	40.472	55.623	54.688
Halasztott adókötelezettség	819	-	145
Hosszú lejáratú kötelezettségek	41.291	55.623	54.833
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	44.501	61.870	58.375
Jegyzett tőke	213	213	213
Eredménytartalék	26.329	23.613	23.068
Halmozott átváltási különbözet	1.944	(630)	(708)
Saját tőke	28.486	23.196	22.573
FORRÁSOK ÖSSZESEN	72.987	85.066	80.948

A kiegészítések a jelentés szerves részét képezik.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2009. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2008. június 30. napján végződő 3 hónap	2009. június 30. napján végződő 3 hónap	2008. június 30. napján végződő 6 hónap	2009. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	1.614	1.747	3.183	3.344
Árbevétel	1.614	1.747	3.183	3.344
Továbbszámlázott szolgáltatások	(15)	(6)	(30)	(24)
Személyi jellegű ráfordítások	(89)	(159)	(169)	(256)
Egyéb működési költségek	(88)	(106)	(165)	(150)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	(651)	(838)	(1.274)	(1.448)
Működési költségek	(843)	(1.109)	(1.638)	(1.878)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	-	(9)	-	14
ÜZEMI EREDMÉNY	771	629	1.545	1.480
Kamatbevétel	323	166	479	467
Kamatköltség	(649)	(693)	(962)	(1.405)
Árfolyamkülönbözet	3.391	309	3.072	(735)
Pénzügyi eredmény	3.065	(218)	2.589	(1.673)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	3.836	411	4.134	(193)
Nyereségadó	(798)	(228)	(887)	(354)
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	3.038	183	3.247	(547)
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	3.038	183	3.247	(547)
Egy részvényre jutó hozam (EUR)	0.29	0,02	0,31	(0,05)
Egy részvényre jutó hígított hozam (EUR)	0.29	0,02	0,31	(0,05)

A kiegészítések a jelentés szerves részét képezik.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2009. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2008. június 30. napján végződő 3 hónap	2009. június 30. napján végződő 3 hónap	2008. június 30. napján végződő 6 hónap	2009. június 30. napján végződő 6 hónap
Mérleg szerinti eredmény	3.038	183	3.247	(547)
Átváltási különbözet	1.706	1.466	1.217	(78)
Egyéb átfogó jövedelem	1.706	1.466	1.217	(78)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM	4.744	1.649	4.464	(625)

A kiegészítések a jelentés szerves részét képezik.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2009. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Saját részvény	Eredmény- tartalék	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke összesen
2008. január 1.	213	-	23.082	251	23.546
Mérleg szerinti eredmény	-	-	209	-	209
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	(489)	(489)
Részvényalapú juttatás	-	-	-	-	-
2008. március 31.	213	-	23.291	(238)	23.266
Mérleg szerinti eredmény	-	-	3.038	-	3.038
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	2.182	2.182
Részvényalapú juttatás	-	-	-	-	-
2008. június 30.	213	-	26.329	1.944	28.486
2009. január 1.	213	-	23.613	(630)	23.196
Mérleg szerinti eredmény	-	-	(730)	-	(730)
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	(1.544)	(1.544)
Részvényalapú juttatás	-	-	-	-	-
2009. március 31.	213	-	22.883	(2.174)	(20.922)
Mérleg szerinti eredmény	-	-	183	-	183
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	1.466	1.466
Részvényalapú juttatás	-	-	2	-	2
2009. június 30.	213	-	23.068	(708)	22.573

A kiegészítések a jelentés szerves részét képezik.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2009. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2008.	2009.	2008.	2009.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap	napján végződő 3 hónap	napján végződő 6 hónap	napján végződő 6 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	3.829	411	4.134	(193)
Értékcsökkenés és amortizáció	651	838	1.274	1.448
Kamatköltség	649	693	962	1.405
Kamatbevétel	(323)	(166)	(479)	(467)
Nem realizált árfolyamvesztés (nyereség)	(3.413)	119	(3.088)	868
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése (növekedése)	(327)	(309)	(1.150)	(399)
Készletek csökkenése (növekedése)	-	2.256	-	963
Kötelezettségek és elhatárolások (csökkenése) növekedése	3.522	(3.555)	3.549	(2.417)
Fizetett nyereségadó	(51)	(69)	(177)	(186)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	4.537	218	5.025	1.022
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(3.039)	(2.214)	(4.907)	(4.794)
Fizetett kamat (aktívált)	(3)	(2)	(70)	(55)
Egyéb tárgyi eszközök értékesítése	-	-	4	-
Befektetés társult vállalatokba	-	(100)	-	(100)
Kapott kamat	334	138	480	471
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(2.708)	(2.178)	(4.493)	(4.478)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hitelfelvétel	-	-	19.000	-
Hiteltörlesztés	(216)	(360)	(370)	(682)
Fizetett kamat	(580)	(698)	(984)	(1.462)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(796)	(1.058)	17.646	(2.144)
Pénzeszközök növekedése (csökkenése)	1.033	(3.018)	18.178	(5.600)
Pénzeszközök az év elején	18.722	14.717	994	18.528
Pénzeszközök árfolyamkülönbözete	(2.267)	845	(1.684)	(384)
Pénzeszközök az év végén	17.488	12.544	17.488	12.544

A kiegészítések a jelentés szerves részét képezik.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTÉSEK A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2009. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információk

1.1. Tevékenység, szervezet

A Graphisoft Park Csoport üzleti célja és tevékenysége - ingatlanfejlesztés és ingatlanhasznosítás - nem változott. A félév során a cégcsoporton belül a következő szervezeti és szerkezeti változtatásokra került sor:

1.1.1. Az ingatlanüzemeltetés külön társaságba szervezése

2009. január 1-jével az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Services Kft. teljeskörűen átvette a Graphisoft Park Kft-től, ezzel az ingatlanüzemeltetés szervezeti szinten is letválasztásra került az ingatlanfejlesztési és ingatlanhasznosítási tevékenységről. Az átszervezés elsődleges célja a bérlői elszámolások átláthatóságának növelése volt. A Graphisoft Park Services Kft. tevékenységének eredményét a konszolidált jelentésekben az egyéb bevétel (ráfordítás) soron, nettó módon mutatjuk be.

1.1.2. Tőkeszerkezet optimalizálása

2009. március 2-án (1) a Graphisoft Park SE a Graphisoft Park Kft. törzstőkéjét 64 millió HUF-ról 500 millió HUF-ra emelte, míg (2) a Graphisoft Park Kft. a Graphisoft Park Universitas Kft. törzstőkéjét 1.000 millió HUF-ról 3.400 millió HUF-ra emelte. A tőkeemelések célja a tőke és finanszírozási szerkezet optimalizálása volt.

1.2. Irányítás

A Graphisoft Park SE 2009. április 28-ai éves rendes közgyűlése az Igazgatótanács tagjait és elnökét újraválasztotta. Az Audit Bizottság (AB) változatlanul az Igazgatótanács három nem ügyvezető tagjából áll.

Név	Beosztás	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2011. május 31.
Hornung Péter	tag	2006. augusztus 21.	2011. május 31.
Moskovits Péter Tamás	tag (AB tag)	2008. április 30.	2011. május 31.
Vásárhelyi István	tag (AB tag)	2006. augusztus 21.	2011. május 31.
Dr. Kálmán János	tag (AB elnök)	2006. augusztus 21.	2011. május 31.

Az Igazgatótanács a Graphisoft Park SE vezérigazgatója, Kocsány János, megbízatusát 2012. június 15-éig meghosszabbította.

1.3. 2008. évi beszámolók jóváhagyása

A Társaság 2009. április 28-án megtartott éves rendes közgyűlése a Graphisoft Park SE 2008. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerinti konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács javaslatának megfelelően 85.066 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 531 ezer EUR mérleg szerinti eredménnyel elfogadta, illetve a Graphisoft Park SE 2008. évi, magyar számviteli törvény szerinti éves beszámolóját 5.928.927 EUR mérlegfőösszeggel és 164.162 EUR mérleg szerinti eredménnyel elfogadta. A Társaság a 2008. évi eredmény terhére nem fizet osztalékot.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTÉSEK A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2009. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Részvények, részvényesek

A Graphisoft Park SE részvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzi a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében. A Társaság jegyzett tőkéje 212.633 EUR, amely 10.631.674 darab 'A' sorozatú, egyenként 0,02 EUR névértékű részvényből áll. A Társaság saját részvényeinek száma 226.514 darab. A saját részvények osztalékra nem jogosítanak.

A tulajdonosi összetétel az időszak végén a következő:

Név	Pozíció	2008. június 30.		2009. június 30.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Igazgatóság és menedzsment		3.353.895	31,56	3.899.114	36,68
Bojár Gábor	az IT elnöke	2.709.969	25,49	3.185.125	29,96
Hornung Péter	az IT tagja	530.426	5,00	530.426	5,00
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	vezérigazgató	100.000	0,94	168.913	1,59
Szűcs Tibor	ügyvezető*	-	0,00	150	0,00
Hajba Róbert	gazdasági ig.	-	0,00	1.000	0,01
5% feletti részvényesek		1.946.229	18,30	1.945.388	18,29
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		871.900	8,20	871.059	8,19
Egyéb részvényesek		5.104.036	48,01	4.560.658	42,90
Saját részvények		227.514	2,14	226.514	2,13
Összesen		10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

* Graphisoft Park Services Kft.

A Társaság gazdasági igazgatója 1.000 db egyszeri részvény juttatásban részesült a Társaság saját részvényeiből 2009 áprilisában.

2. Számviteli politika

A féléves jelentésben alkalmazott számviteli elvek és eljárások megegyeznek a 2008. évi auditált konszolidált éves beszámolóban bemutatott és alkalmazott számviteli politikában foglaltakkal, azzal az eltéréssel, hogy 2009. január 1-jétől a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénzneme a HUF helyett az EUR.

A devizaátszámításoknál alkalmazott záróárfolyam 272,43 HUF/EUR és 237,03 HUF/EUR volt 2009. és 2008. június 30-án. Az átlagárfolyam 290,25 HUF/EUR és 253,71 HUF/EUR volt 2009. és 2008. első félévében.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTÉSEK A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2009. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Eredménykimutatás

3.1. Árbevétel

A Társaság az első negyedévben 1.597 ezer EUR, míg a második negyedévben 1.747 ezer EUR bérleti díj bevételt ért el. Az első félév bérleti díj bevétele (3.344 ezer EUR) 5,1%-kal meghaladja az előző év azonos időszakának értékét (3.183 ezer EUR). A növekedés fő oka H épület kiadott területeire elszámolt addicionális bérleti díj (129 ezer EUR 2009 második negyedévében).

Az ingatlanok kihasználtsága a H épület nélkül 92% maradt a félév során. A kihasználtság a H épülettel együtt 75%-ra csökkent.

3.2. Működési költségek

A működési költségek az első negyedéves 769 ezer EUR-ról a második negyedévben 1.109 ezer EUR-ra nőttek. A növekedés fő oka a H épület és egyéb ingatlanfejlesztések második negyedévi üzembe helyezésével megnövekedett értékcsökkenés (216 ezer EUR) és egyéb egyszeri költségek (marketing és prémiumok). Az első féléves működési költség (1.878 ezer EUR) 14,7 %-kal meghaladja az előző év azonos időszakának értékét (1.638 ezer EUR). A növekedés főképp a H épület addicionális értékcsökkenéséből származik.

3.3. Egyéb bevétel (ráfordítás)

A egyéb bevétel (ráfordítás) 14 ezer EUR egyenlege a következő tételeket tartalmazza: továbbszámlázott üzemeltetési költségek és kapcsolódó bevételek (0 EUR nyereség), továbbszámlázott beruházási költségek és kapcsolódó bevételek (41 ezer EUR nyereség), adóhatósági ellenőrzés várható terheire képzett céltartalék (25 ezer EUR) és részvényalapú juttatás költsége (2 ezer EUR).

3.4. EBITDA, üzemi eredmény

A féléves EBITDA (2.914 ezer EUR) 3,5%-kal meghaladja az előző év azonos időszakának értékét (2.819 ezer EUR), míg féléves üzemi eredmény (1.480 ezer EUR) 4,2%-kal elmarad az előző év azonos időszakának értékétől (1.545 ezer EUR).

Az EBITDA ráta a 87,1%, az üzemi eredmény ráta 44,3% volt az első félévben (88,6% illetve 48,5% 2008 első félévében).

3.5. Pénzügyi eredmény

Az első félév 1.673 ezer EUR nettó pénzügyi ráfordítása a következő tételekből áll össze:

- 938 ezer EUR nettó kamatköltség, ezen belül a bankhitelek 1.405 ezer EUR kamatköltségét 467 ezer EUR kamatbevétel csökkenti;
- 735 ezer EUR árfolyamveszteség (133 ezer EUR realizált árfolyamnyereség mellett 868 ezer EUR nem realizált árfolyamveszteség).

2009-től a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénznemének HUF-ról EUR-ra történő megváltoztatásával az EUR hiteleken nem keletkezik árfolyamkülönbözlet, azonban a Társaság továbbra is ki van téve a HUF alapú pénzügyi eszközökön és kötelezettségeken keletkező árfolyameltéréseknek.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTÉSEK A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2009. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

4. Mérleg

4.1. Pénzeszközök

A pénzeszközök állománya 5.984 ezer EUR-ral, 12.544 ezer EUR-ra csökkent a félév során. A pénzeszközök változásának összetevőit a cash flow kimutatás részletesen bemutatja.

4.2. Vevők

A vevőkövetelések 499 ezer EUR félév végi állománya magasabb az előző év végi (394 ezer EUR) illetve az előző negyedév végi (297 ezer EUR) szintnél, de alacsonyabb az egy évvel korábbinál (814 ezer EUR). A Társaságnak a fordulónapon nem voltak jelentős kintlévőségei.

4.3. Készletek

A 26 ezer EUR készletérték kizárólag a beruházási szállítók felé továbbszámlázandó költségeket tartalmaz.

A korábban a készletek között kimutatott, az egyik bérlőnk felé továbbszámlázandó költségek a kapcsolódó bérlőtől kapott előlegekkel együtt elszámolásra kerültek a második negyedévben. A továbbszámlázás eredményét az eredménykimutatásban az egyéb bevétel (ráfordítás) soron, nettó módon mutatjuk be (3.203 ezer EUR bevétel és ráfordítás, 0 profit).

4.4. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke az alábbiak szerint változott a időszak során:

	2009. január 1.	Növekedés	Értékcsökkenés	Átváltási különbség	2009. június 30.
Befektetési célú ingatlanok	64.061	3.962	(1.432)	(209)	66.382

A H épület és egyéb ingatlanfejlesztések (H épület 14.869, egyéb 1.391 ezer EUR) üzembe helyezése 2009. második negyedévében 216 ezer EUR értékcsökkenés többletet eredményezett.

4.5. Befektetések társult vállalatokban

2009. április 21-én a Társaság 10%-os tulajdonrészt szerzett az Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben (AIT). A részesedés értéke 30 millió HUF.

2009 áprilisában a Társaság a 2008-ban megvásárolt ingatlanokra ('Universitas' ingatlanok) vállalt oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében együttműködési megállapodást kötött az AIT-vel. A megállapodás értelmében az ingatlanfejlesztés (egyetemi campus kialakítása) a Graphisoft Park, míg a képzés megszervezése és az egyetem működtetése az AIT feladata. Az AIT az oktatás megkezdésétől kezdődően az ingatlanok használatáért bérleti díjat fizet a Társaságnak az aktuális piaci árakon. Az együttműködés kiterjed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységre is.

4.6. Hitelek

Az 56.206 ezer EUR hitelállomány kizárólag a Westdeutsche Immobilien Bank AG által nyújtott hitelekkel áll. A félévben a Társaság 682 ezer EUR-t törlesztett és nem vett fel újabb hitelt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTÉSEK A FÉLÉVES JELENTÉSHEZ
A 2009. JÚNIUS 30-ÁVAL VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

4.7. Szállítók

A H épület kivitelezési munkáinak lezárultával a szállítóállomány 956 ezer EUR-ra csökkent a félév végére. A Társaság a fordulónapon lejárt tartozásokkal nem rendelkezett, fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül változatlanul eleget tesz.

5. Fordulónap utáni események

5.1. Új telek vásárlása

2008 szeptemberében a Társaság szerződéses kötelezettséget vállalt egy 2 hektáros szomszédos fejlesztési terület megvásárlására. A terület vételárának kifizetésére és a tulajdonjog megszerzésére az eladóval történt szerződés szerint 2009. szeptember 15-éig kerül sor.

2008 novemberében a Társaság szerződéses kötelezettségvállalást kapott egy szakmai befektetőtől (vevő) ugyanezen terület megvásárlására és szállodai célú fejlesztésére. A tranzakció mögött az az üzleti megfontolás állt, hogy minőségi szállodai és vendéglátóipari szolgáltatásokat biztosítsunk ügyfeleinknek és vendégeinknek, ezáltal is növelve a Graphisoft Park vonzerejét, miközben nem kötünk le belső erőforrásokat egy olyan üzletben, amiben a Társaságnak nincsen kompetenciája.

2009 júliusában a vevő értesítette a Társaságot, hogy a megváltozott gazdasági körülmények között a megállapodásban vállalt kötelezettségeinek (vételár kifizetése és fejlesztések megvalósítása) eleget tenni nem tud. A Társaság tudomásul vette a megállapodás ellehetetlenülését és elfogadta a szerződés megszüntetését.

A Társaság az eredeti vállalásának megfelelően 2009. szeptember 15-éig kifizeti a vételárat és tulajdonjogot szerez a területen. A terület lehetséges hasznosításáról és fejlesztéséről a gazdasági kilátások egyértelműbbé válásával, várhatóan 2010-ben, szünetlik döntés.

5.2. Bérleti szerződés meghosszabbítása

2009 júliusában a Társaság az egyik nagy bérlővel fennálló bérleti szerződését változatlan feltételek mellett további 5 évvel meghosszabbította.