

GRAPHISOFT PARK SE

Féléves jelentés – 2011. első félév

2011. augusztus 8.



GRAPHISOFT PARK





Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	2010.	2011.	2010.	2011.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Bevétel	1.822	1.985	3.658	3.955
Működési költség	(311)	(245)	(534)	(421)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	27	48	43	63
EBITDA	1.538	1.788	3.167	3.597
Értékcsökkenés és amortizáció	(901)	(915)	(1.781)	(1.816)
Üzemi eredmény	637	873	1.386	1.781
Nettó kamatköltség	(570)	(499)	(1.151)	(1.027)
Üzemi eredmény és nettó kamat	67	374	235	754
Árfolyamkülönbözet	(68)	26	(46)	137
Adózás előtti eredmény	(1)	400	189	891
Nyereségadó	(59)	(95)	(128)	(248)
Adózott eredmény	(60)	305	61	643
EBITDA ráta (%)	84,4	90,1	86,6	90,9
Üzemi eredmény ráta (%)	35,0	44,0	37,9	45,0

	2010. december 31.	2011. június 30.
Eszközök összesen	77.509	78.070
Ingatlanok - bekerülési költségen*	67.119	67.787
Bankhitelek	53.831	52.938
Nettó adósság	45.457	45.744

* A befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen szerepelnek a Társaság pénzügyi kimutatásaiban. Az ingatlanok valós piaci értékére vonatkozó becslést évente teszünk közzé. A legutóbbi értékelést a 2010. évi Éves Jelentés tartalmazza (www.graphisoftpark.com).



Tisztelt Részvényeseink,

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

- 2011. első féléves eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2011. évi előrejelzés.

2011. első féléves eredmények

A Társaság 3.955 ezer euró árbevétel és 3.597 ezer euró EBITDA mellett 643 ezer euró nettó nyereséggel zárta 2011. első félévét.

- Az **árbevétel** (3.955 ezer euró, Q1: 1.970 ezer euró, Q2: 1.985 ezer euró) 8%-kal nőtt az előző évhez képest a kihasználtság folyamatos növekedésének, illetve a műemléki fejlesztési területen található, teljes körűen felújított „Igazgatósági épület” második negyedévtől kezdődő bérbeadásának eredményeként (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben alább).
- A **működési költség** (358 ezer euró, Q1: 161 ezer euró, Q2: 197 ezer euró) 27%-kal csökkent az előző évhez képest a szigorú költséggazdálkodásnak, valamint az ingatlanokkal kapcsolatos költségek, a kihasználtság növekedéséből származó, fajlagos csökkenésének köszönhetően.
- Az **értékcsökkenési leírás** (1.816 ezer euró, Q1: 901 ezer euró, Q2: 915 ezer euró) 2%-kal nőtt az előző évhez képest a központi terület irodaépületein 2010-ben 1 millió euró értékben elvégzett fejlesztések (irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása), valamint a műemléki fejlesztési terület Igazgatósági épületének 2011. második negyedévi átadásának hatására.
- Az **EBITDA** (3.597 ezer euró, Q1: 1.809 ezer euró, Q2: 1.788 ezer euró) 14%-kal, míg az **üzemi eredmény** (1.781 ezer euró, Q1: 908 ezer euró, Q2: 873 ezer euró) 28 %-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest.
- A **nettó kamatköltség** (1.027 ezer euró, Q1: 528 ezer euró, Q2: 499 ezer euró) 11%-kal csökkent az előző évhez képest a hitelkamatok csökkenésének köszönhetően.
- A **nettó nyereség** (643 ezer euró, Q1: 338 ezer euró, Q2: 305 ezer euró) 582 ezer euróval magasabb az egy évvel korábbinál.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban eddig elkészült és átadott 45.000 m² bérbeadható iroda és laborterület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az utóbbi időszakban:

2010 Q1	2010 Q2	2010 Q3	2010 Q4	2011 Q1	2011 Q2
77%	79%	80%	83%	84%	85%

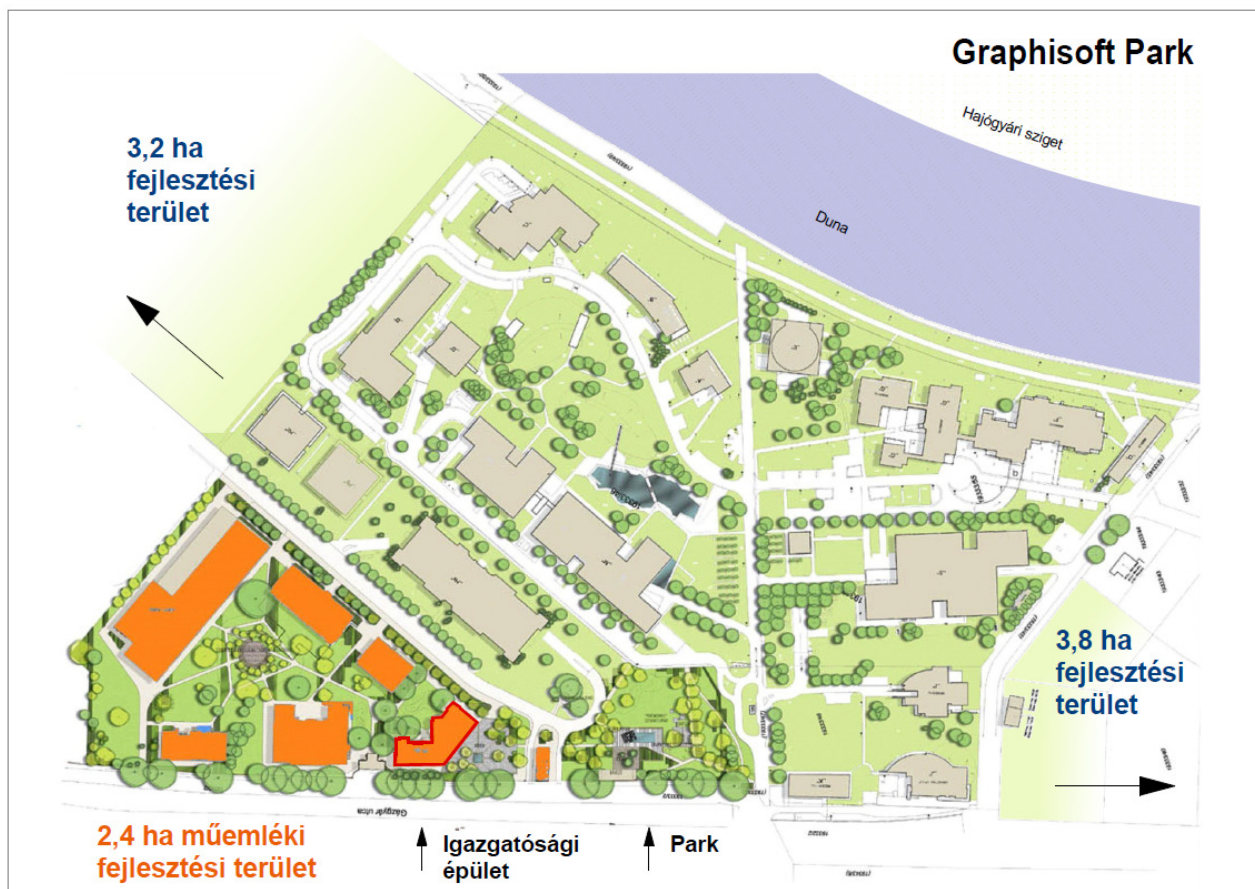
A kihasználtság növekedése a meglévő bérlők sikeres üzletmenetének köszönhető növekedésből és az ezzel járó újabb irodaigényekből, valamint újabb, kis alapterületen működő cégek beköltözéséből származik.



A budapesti irodapiac kihasználtsága 2010. második féltől folyamatosan növekszik, és ennek pozitív hatása vélhetően tovább fogja növelni a Graphisoft Park irodaépületeinek kihasználtságát 2011-ben. A „2011. évi előrejelzés” fejezetben megadott bevételi tervben azonban lehetséges új bérleti szerződést nem vettünk figyelembe, kizárólag a már megkötött és érvényes szerződésekkel kalkuláltunk.

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 12 évben 8,5 hektár területen 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszthető, valamint a műemléki terület meglévő 14.000 m² műemlék épületállománya felújítás után hasznosítható.



Az irodapark **központi területének** fejlesztése befejeződött. A területen további beruházások - elsősorban irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása - folynak a meglévő, illetve az újabb bérlők igényeinek kiszolgálására. Bérleti területek kialakítására, mai ismereteink szerint, mintegy 800 ezer eurót tervezünk fordítani 2011-ben.

A **műemléki fejlesztési terület** első épületének („Igazgatósági épület”) teljes körű felújítását a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal segítségével és elismerése mellett 2011. áprilisban befejeztük. A beruházás magába foglalta az eredeti szecessziós homlokzat korhű helyreállítását, valamint a gépészet, a hőszigetelések és egyéb berendezések huszonegyedik századi igényeknek megfelelő kialakítását. A beruházás, beleértve az épület környezetében elvégzett bontásokat és parkosítási munkákat, a tervezett 1,5 millió eurós költségkereten belül valósult meg.



A területen 2011-ben további nagyobb léptékű beruházást nem tervezünk. Terveink szerint két újabb épület engedélyezési és felújítási terveit készítjük el annak érdekében, hogy bővülő igények esetén az épületek funkcionális kialakításának kivitelezését késedelem nélkül el tudjuk kezdeni.

Hosszabb távon a műemléki tömb elsősorban oktatási célokat fog szolgálni és itt kerül elhelyezésre az Aquincumi Technológiai Intézet (AIT) is.

A **fejlesztési területeken** található, nem műemléki védettségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk, illetve a tervezett régészeti feltárások befejeződtek. A régészeti feltárt déli területen, igény esetén, el tudjuk kezdeni egy újabb irodaház építési munkáit. Az északi területen a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk. A területfejlesztés eddigi költsége 3,1 millió euró volt.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői változatlanul a következők:

- nincs érvényes szabályozási terv,
- jelentős környezetszennyezési kockázat,
- megőrzendő épületek miatti hasznosítási korlátozás.

Egyéb kiemelt események

Osztalék

A Graphisoft Park SE 2011. április 28-án megtartott éves rendes közgyűlése részvényenként 25 forint (összesen 260.129 ezer forint, 985.785 euró 2011. április 28-ai árfolyamon) osztalék kifizetéséről döntött. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2011. szeptember 5.

Oktatási funkció megvalósítása

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljeskörű 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 Egyetemmel (BME) együttműködésben, annak kihelyezett szakirányaként valósítja meg.

Az AIT 2010. június-júliusban egy sikeres nyári tanfolyammal kezdte meg működését, melyre az Egyesült Államok legkiválóbb egyetemeiről (pl. Princeton, Williams, Olin, RPI, Smith, stb.) érkeztek diákok a Graphisoft Parkba. A nyári szemeszter nemzetközi visszhangjáról részleteket közöl az AIT honlapja: ait-budapest.com. Az első teljes szemeszter 2011 februárjában indult, amelyre további kitűnő észak-amerikai egyetemek (Skidmore, Swathmore, Pomona) küldtek diákokat. Mellettük a BME kiválasztott hallgatói vesznek részt a képzésen, akik számára 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. A jelentés publikálásának időpontjában lezárultak a 2011 őszi szemeszterre történő jelentkezések is, amelyen az Észak-Amerikából érkező fizető hallgatók száma megduplázódott, és újabb neves egyetemek (Carleton, University of Washington) kapcsolódtak be a programba.

Az új oktatási intézmény - azon túlmenően, hogy jelenlétével tovább növeli a Graphisoft Park vonzerejét - 2011-ben összesen 550 m² területet bérel oktatási célra, mely a Park kihasználtságát is tovább növeli.



2011. évi előrejelzés

A 2011. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 85%-os kihasználtsága mellett, a következő (az első két oszlopban a 2010. évi tényadatok és 2011. évi tervadatok):

(millió euró)	2010 tény	2011 terv	2011 várható
Bérleti díj bevétel	7,40	7,8	7,9
Működési költség	- 0,93	- 0,9	- 0,8
EBITDA	6,47	6,9	7,1
Értékcsökkenés	- 3,60	- 3,8	- 3,7
Üzemi eredmény	2,87	3,1	3,4
Nettó kamatköltség	- 2,28	- 2,1	- 2,1
Árfolyamkülönbözet	- 0,03	-	-
Nyereségadó	- 0,27	- 0,3	- 0,3
Nettó eredmény	0,29	0,7	1,0

A nettó eredmény várható jelentős javulása egyrészt a kihasználtsági ráta növekedésének, másrészt a hitelkamatok és a működési költségek csökkenésének köszönhető. A működési költségek lényegesen alacsonyabbak lesznek az előző évinél, mivel az akkori alacsony kihasználtság miatt folytatott intenzív marketing kampány meghozta eredményét, további folytatására már nincs szükség, valamint a jövőbeni fejlesztések várható elhúzódása miatt az ez évre tervezett létszámbővítés várhatóan nem történik meg.

Kiemeljük, hogy a tényleges eredmény lényegesen eltérhet az előrejelzéstől, elsősorban a kihasználtsági szint változásának hatására. Az eredményt jelentősen befolyásoló további tényezők a következők: az irodapiaci bérleti díjak, az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR, BUBOR és hitel kamatszintek, valamint a jogszabályi környezet változásai.

Jövőre vonatkozó megállapítások - A féléves jelentés jövőre vonatkozó megállapításokat is tartalmaz. Ezen megállapítások a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, ezért nem lenne helyes ezen megállapításokra a kellő mértéket meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó megállapítások kockázatot és bizonytalanságot hordoznak. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításokban foglaltaktól.

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

Budapest, 2011. augusztus 8.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

FÉLÉVES JELENTÉS

a 2011. június 30-án végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2011. augusztus 8.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a féléves jelentéshez	8-20

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2011. JÚNIUS 30.

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

	Meg- jegyzés	2010. december 31.	2011. június 30.
Pénzeszközök	3	723	715
Értékpapírok	4	8.000	8.000
Vevők	5	362	278
Készletek	6	-	1
Adókövetelés	7	380	176
Egyéb forgóeszközök	8	517	717
Forgóeszközök		9.982	9.887
Befektetési célú ingatlanok	9	67.119	67.787
Egyéb tárgyi eszközök	9	222	217
Immateriális javak	9	10	4
Részesedések	10	100	100
Halasztott adókövetelés	11	76	75
Befektetett eszközök		67.527	68.183
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		77.509	78.070
Rövid lejáratú hitelek	12	1.692	1.875
Szállítók	13	667	578
Adókötelezettség	7	180	128
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	837	1.919
Rövid lejáratú kötelezettségek		3.376	4.500
Hosszú lejáratú hitelek	12	52.139	51.063
Halasztott adókötelezettség	11	-	143
Hosszú lejáratú kötelezettségek		52.139	51.206
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		55.515	55.706
Jegyzett tőke		213	213
Eredménytartalék		22.856	22.513
Halmozott átváltási különbözet		(1.075)	(362)
Saját tőke		21.994	22.364
FORRÁSOK ÖSSZESEN		77.509	78.070

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2011. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2010. június 30. napján végződő 3 hónap	2011. június 30. napján végződő 3 hónap	2010. június 30. napján végződő 6 hónap	2011. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele	15	1.822	1.985	3.658	3.955
Árbevétel		1.822	1.985	3.658	3.955
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	16	(67)	(30)	(115)	(59)
Személyi jellegű költség	16	(151)	(138)	(252)	(232)
Egyéb működési költség	16	(93)	(77)	(167)	(130)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	16, 9	(901)	(915)	(1.781)	(1.816)
Működési költség		(1.212)	(1.160)	(2.315)	(2.237)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	17	27	48	43	63
ÜZEMI EREDMÉNY		637	873	1.386	1.781
Kamatbevétel	18	97	92	195	185
Kamatköltség	18	(667)	(591)	(1.346)	(1.212)
Árfolyamkülönbözet	19	(68)	26	(46)	137
Pénzügyi eredmény		(638)	(473)	(1.197)	(890)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		(1)	400	189	891
Nyereségadó	20	(59)	(95)	(128)	(248)
ADÓZOTT EREDMÉNY		(60)	305	61	643
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		(60)	305	61	643
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	(0,01)	0,03	0,01	0,06
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	(0,01)	0,03	0,01	0,06

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2011. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2010. június 30. napján végződő 3 hónap	2011. június 30. napján végződő 3 hónap	2010. június 30. napján végződő 6 hónap	2011. június 30. napján végződő 6 hónap
Adózott eredmény		(60)	305	61	643
Átváltási különbözet		(1.062)	8	(806)	713
Egyéb átfogó jövedelem		(1.062)	8	(806)	713
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		(1.122)	313	(745)	1.356

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2011. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2009. december 31.	213	23.527	(657)	23.083
Adózott eredmény	-	61	-	61
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	(806)	(806)
Osztalék	-	(960)	-	(960)
2010. június 30.	213	22.628	(1.463)	21.378
2010. december 31.	213	22.856	(1.075)	21.994
Adózott eredmény	-	643	-	643
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	713	713
Osztalék	-	(986)	-	(986)
2011. június 30.	213	22.513	(362)	22.364

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2011. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2010. június 30. napján végződő 3 hónap	2011. június 30. napján végződő 3 hónap	2010. június 30. napján végződő 6 hónap	2011. június 30. napján végződő 6 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	(1)	400	189	891
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	901	915	1.781	1.816
Kamatköltség	667	591	1.346	1.212
Kamatbevétel	(97)	(92)	(195)	(185)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	15	(6)	4	(91)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	235	348	(123)	233
Készletek (növekedése) / csökkenése	6	(1)	7	(1)
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése / (csökkenése)	170	(158)	188	56
Fizetett nyereségadó	(51)	6	(123)	(81)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1.845	2.003	3.074	3.850
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(866)	(938)	(1.190)	(1.705)
Fizetett kamat (aktívált)	(1)	(17)	(1)	(30)
Kapott kamat	12	8	27	17
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(855)	(947)	(1.164)	(1.718)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(399)	(460)	(792)	(893)
Fizetett kamat	(729)	(610)	(1.409)	(1.247)
Fizetett osztalék	(908)	-	(908)	-
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(2.036)	(1.070)	(3.109)	(2.140)
Pénzeszközök csökkenése	(1.046)	(14)	(1.199)	(8)
Pénzeszközök az időszak elején	1.537	735	1.688	723
Pénzeszközök árfolyamvesztesége	(7)	(6)	(5)	-
Pénzeszközök az időszak végén	484	715	484	715

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGyedÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információk

1.1. Üzleti tevékenység

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, leányvállalatai számára menedzsment, pénzügyi és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújt. Az ingatlanfejlesztést a Graphisoft Park SE fő leányvállalata, a Graphisoft Park Kft. és annak két leányvállalata, a Graphisoft Park Universitas Kft. és a GP3 Kft. végzi. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Kft. harmadik leányvállalata, a Graphisoft Park Services Kft. látja el 2009. január 1-től.

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 2011. június 30-án 12 fő volt.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár. A terület 8,5 hektáros részén a Társaság az elmúlt 12 évben 45.000 m² iroda és laborterületet épített fel és helyezett üzembe. A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszthető, valamint a meglévő 14.000 m² műemlék épületállomány felújítás után hasznosítható.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	8,5 hektár területű üzleti park, amely magába foglal 9, összesen több mint 45.000 m ² iroda- és laborterülettel rendelkező épületet, 1 raktárépületet kiszolgáló irodaterülettel, 2 éttermi és 1 kiszolgáló épületet
Műemléki fejlesztési terület	2,4 hektár fejlesztési terület 14.000 m ² régi műemlék épülettel
Fejlesztési területek	7,0 hektár szabad fejlesztési terület

1.3. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2013. május 31.
Hornung Péter	tag	2006. augusztus 21.	2013. május 31.
Vásárhelyi István	tag	2006. augusztus 21.	2013. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2013. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2013. május 31.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az Audit Bizottság az Igazgatótanács három független tagjából áll: Dr. Kálmán János (elnök), Hornung Péter és Vásárhelyi István. A Graphisoft Park SE vezérigazgatója Kocsány János.

1.4. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE részvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében. A Társaság (jegyzett és teljes egészében befizetett) tőkéje 212.633 EUR, amely 10.631.674 darab A sorozatú, egyenként 0,02 EUR névértékű részvényből áll.

A tulajdonosi összetétel a következő:

Név	Pozíció	2010. december 31.		2011. június 30.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Igazgatótanács és vezetők		3.899.114	36,69	3.899.114	36,69
Bojár Gábor	az IT elnöke	3.185.125	29,96	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	az IT tagja	168.913	1,59	168.913	1,59
Hajba Róbert	gazdasági ig.	1.000	0,01	1.000	0,01
Szűcs Tibor	ügyvezető*	150	0,00	150	0,00
5% feletti részvényesek		2.030.634	19,10	2.262.897	21,28
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		956.305	9,00	1.188.568	11,18
Egyéb részvényesek		4.475.412	42,08	4.243.149	39,90
Saját részvények**		226.514	2,13	226.514	2,13
Összesen		10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

* Graphisoft Park Services Kft.

** A saját részvények adatait a 22. megjegyzés tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2010. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében), az alábbi kiegészítésekkel.

A Társaság üzleti tevékenysége alapvetően nem szezonális vagy ciklikus, a bevételek és a költségek jellemzően egyenletesen jelentkeznek a pénzügyi év során. Bizonyos egyszeri tételek befolyásolhatják az időszaki eredményeket negyedévről negyedévre.

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2010.	2011.	2010.	2011.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
EUR/HUF nyitó:	266,39	265,78	270,84	278,75
EUR/HUF záró:	286,46	265,61	286,46	265,61
EUR/HUF átlag:	274,38	266,33	271,50	269,38

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2010. december 31.	2011. június 30.
Pénztár	5	2
Bankbetétek	718	713
Pénzeszközök	723	715

4. Értékpapírok

	2010. december 31.	2011. június 30.
Kötvények	8.000	8.000
Értékpapírok	8.000	8.000

Az értékpapírok állománya kizárólag EUR alapú banki kötvényeket tartalmaz. A kötvényeket értékesíthető pénzügyi eszköznek minősítjük. A kötvényeket a Társaság egy tranzakció keretében szerezte be 2009. szeptemberben, fix kamatozásúak (4,25% effektív kamatláb), lejáratuk 2011. augusztus. A kötvények valós értéke megegyezik a bekerülési értékükkel.

5. Vevők

	2010. december 31.	2011. június 30.
Vevők	363	279
Vevők értékvesztése	(1)	(1)
Vevők	362	278

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

6. Készletek

	2010. december 31.	2011. június 30.
Továbbszámlázandó ráfordítások	-	1
Készletek	-	1

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2010. december 31.	2011. június 30.
Adókövetelés	380	176
Adókötelezettség	(180)	(128)
Nettó adókövetelés	200	48

8. Egyéb forgóeszközök

	2010. december 31.	2011. június 30.
Elhatárolt bevételek	458	681
Elhatárolt költségek	6	8
Egyéb követelések	53	28
Egyéb forgóeszközök	517	717

Az elhatárolt bevételek összetétele a fordulónapon a következő: 397 ezer EUR árbevétel és 284 ezer EUR kamatbevétel.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

9. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2010. december 31.	2011. június 30.
Befektetési célú ingatlanok	67.119	67.787
Egyéb tárgyi eszközök	222	217
Immateriális javak	10	4
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	67.351	68.008

A táblázat a befektetési célú ingatlanok időszaki mozgásait mutatja be:

	Telkek és épületek	Befejezetlen beruházások	Befektetési célú ingatlanok
Nettó érték:			
2010. december 31.	51.536	15.583	67.119
Bruttó érték:			
2010. december 31.	68.243	15.583	83.826
Növekedés		1.661	1.661
Aktiválás	15.248	(15.248)	-
Átváltási különbözet	62	733	795
2011. június 30.	83.553	2.729	86.282
Értékcsökkenés:			
2010. december 31.	16.707	-	16.707
Növekedés	1.786	-	1.786
Átváltási különbözet	2	-	2
2011. június 30.	18.495	-	18.495
Nettó érték:			
2011. június 30.	65.058	2.729	67.787

A beruházások 1.661 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- fejlesztési és előkészítő munkák a Fejlesztési területeken (1.547 ezer EUR), és
- fejlesztési munkák a Központi terület irodaépületein (114 ezer EUR).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A befejezetlen beruházások 2.729 ezer EUR egyenlege az alábbiakat tartalmazza:

- a Műemléki fejlesztési területen található felújítás előtt álló épületek bekerülési értéke (2.689 ezer EUR), és
- a Központi terület irodaépületein folyamatban lévő fejlesztési munkák értéke (40 ezer EUR).

A befektetési célú ingatlanok **valós értékére** vonatkozó becslést évente, az éves jelentésben teszünk közzé.

10. Részesedések

	2010. december 31.	2011. június 30.
AIT-Budapest Kft.	100	100
Részesedések	100	100

A Társaság 2009-ben 10%-os tulajdonrészt szerzett az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben.

11. Halasztott adó

	2010. december 31.	2011. június 30.
Fejlesztési tartalék	(180)	(272)
Értékcsökkenés	22	22
Áthozott veszteség	234	182
Halasztott adókövetelés (kötelezettség)	76	(68)

12. Hitelek

	2010. december 31.	2011. június 30.
Rövid lejáratú	1.692	1.875
Hosszú lejáratú	52.139	51.063
Hitelek	53.831	52.938

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelek EUR alapúak, részben 3–5 évre fix, részben változó kamatozásúak. A bank számára nyújtott biztosítékok a következők: jelzálog az ingatlanon, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A Társaság le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon nem rendelkezett.

13. Szállítók

	2010. december 31.	2011. június 30.
Szállítók - belföldi	667	578
Szállítók	667	578

14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2010. december 31.	2011. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	26	29
Bérlői kauciók	360	472
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	451	1.418
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	837	1.919

15. Árbevétel

	2010. június 30. napján végződő 3 hónap	2011. június 30. napján végződő 3 hónap	2010. június 30. napján végződő 6 hónap	2011. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	1.822	1.985	3.658	3.955
Árbevétel	1.822	1.985	3.658	3.955

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

16. Működési költség

	2010.	2011.	2010.	2011.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	67	30	115	59
Személyi jellegű költség	151	138	252	232
Egyéb működési költség	93	77	167	130
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	901	915	1.781	1.816
Működési költség	1.212	1.160	2.315	2.237

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2010.	2011.	2010.	2011.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Iroda és telekommunikáció	4	3	8	5
Jog és adminisztráció	38	31	62	54
Marketing	31	5	63	10
Egyéb	20	38	34	61
Egyéb működési költség	93	77	167	130

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGyedÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

17. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2010. június 30. napján végződő 3 hónap	2011. június 30. napján végződő 3 hónap	2010. június 30. napján végződő 6 hónap	2011. június 30. napján végződő 6 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	169	66	203	104
Továbbszámlázott beruházási költségek	(167)	(47)	(200)	(85)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	631	674	1.285	1.435
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(606)	(646)	(1.240)	(1.393)
Egyebek	-	1	(5)	2
Egyéb bevétel (ráfordítás)	27	48	43	63

18. Kamatok

	2010. június 30. napján végződő 3 hónap	2011. június 30. napján végződő 3 hónap	2010. június 30. napján végződő 6 hónap	2011. június 30. napján végződő 6 hónap
Kapott kamatok	97	92	195	185
Kamatbevétel	97	92	195	185
Fizetett hitelkamatok	(664)	(603)	(1.338)	(1.234)
Egyéb fizetett kamatok	(4)	(5)	(9)	(8)
Aktivált finanszírozási költség	1	17	1	30
Kamatköltség	(667)	(591)	(1.346)	(1.212)
Nettó kamatköltség	(570)	(499)	(1.151)	(1.027)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

19. Árfolyamkülönbözet

	2010.	2011.	2010.	2011.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Realizált árfolyamnyereség (veszteség)	(48)	26	(37)	46
Nem realizált árfolyamnyereség (veszteség)	(20)	-	(9)	91
Árfolyamnyereség (veszteség)	(68)	26	(46)	137

20. Nyereségadó

	2010.	2011.	2010.	2011.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Tárgyévi nyereségadó	(47)	(53)	(87)	(100)
Halasztott nyereségadó	(12)	(42)	(41)	(148)
Nyereségadó ráfordítás	(59)	(95)	(128)	(248)

Az alkalmazott adómértékek a következők:

- 2011: 10% társasági adó, 2% iparűzési adó,
- 2010 második félév: 10% társasági adó, 2% iparűzési adó,
- 2010 első félév: 19% társasági adó, 2% iparűzési adó.

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2010. június 30. napján végződő 3 hónap	2011. június 30. napján végződő 3 hónap	2010. június 30. napján végződő 6 hónap	2011. június 30. napján végződő 6 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	(60)	305	61	643
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.405.160	10.405.160	10.405.160
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	(0,01)	0,03	0,01	0,06
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.405.160	10.405.160	10.405.160
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	(0,01)	0,03	0,01	0,06

A forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma nem tartalmazza a saját részvényeket.

22. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2010. december 31.	2011. június 30.
Részvények száma	226.514	226.514
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	4.530	4.530
Könyv szerinti érték összesen (EUR)	0	0

A Társaság a saját részvényekhez a Graphisoft SE-ből történt kiválás során jutott hozzá. A részvények bekerülési értéke (könyv szerinti értéke) 0. A saját részvények osztalékra nem jogosítanak.

23. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

A Társaság kötelezettséget vállalt egy olyan oktatási célú fejlesztésére, amely a 2008-ban megvásárolt terület egy részén (a Műemléki fejlesztési területen) oktatási központ kialakítását és felsőfokú képzés beindítását eredményezi a területre vonatkozó szabályozási terv végleges elfogadásától számított 5 éven belül. A szabályozási terv még nincs elfogadva, de az oktatási program már megkezdődött a Graphisoft Park központi területén.

A tervezett oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében a Társaság együttműködési megállapodást kötött az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-vel (AIT). A megállapodás értelmében az oktatási infrastruktúra kialakítása a Graphisoft Park, míg a képzés megszervezése és az oktatási intézmény működtetése az AIT feladata. Az AIT az ingatlanok használatáért bérleti díjat fizet az aktuális piaci árakon. Az együttműködés kiterjed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységeire is.

24. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2011. április 28-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2010. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács javaslatának megfelelően 77.509 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 289 ezer EUR mérleg szerinti eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés részvényenként 25 HUF, összesen 260.129 ezer HUF (985.785 EUR 2011. április 28-án) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2011. szeptember 5.

25. Nyilatkozatok

Jövőre vonatkozó megállapítások - A féléves jelentés jövőre vonatkozó megállapításokat is tartalmaz. Ezen megállapítások a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, ezért nem lenne helyes ezen megállapításokra a kellő mértéket meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó megállapítások kockázatot és bizonytalanságot hordoznak. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításokban foglaltaktól.

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