

GRAPHISOFT PARK SE

Féléves jelentés – 2012. első félév

2012. augusztus 6.



GRAPHISOFT PARK





Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	2011.	2012.	2011.	2012.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Bevétel	1.985	2.129	3.955	4.235
Működési költség	(245)	(294)	(421)	(446)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	48	25	63	43
EBITDA	1.788	1.860	3.597	3.832
Értékcsökkenés és amortizáció	(915)	(914)	(1.816)	(1.825)
Üzemi eredmény	873	946	1.781	2.007
Nettó kamatköltség	(499)	(433)	(1.027)	(877)
Árfolyamkülönbözet	26	34	137	18
Adózás előtti eredmény	400	547	891	1.148
Nyereségadó	(95)	(113)	(248)	(208)
Adózott eredmény	305	434	643	940
EBITDA ráta (%)	90,1	87,4	90,9	90,5
Üzemi eredmény ráta (%)	44,0	44,4	45,0	47,4

	2011. december 31.	2012. június 30.
Eszközök összesen	72.979	72.048
Ingatlanok - bekerülési költségen*	63.926	62.730
Bankhitelek	51.988	50.952
Nettó adósság	44.648	43.527

* A befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen szerepelnek a Társaság pénzügyi kimutatásaiban. Az ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést évente teszünk közzé. A legutóbbi értékelést a 2011. évi Éves Jelentés tartalmazza (www.graphisoftpark.com).



Tisztelt Részvényeseink,

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

- 2012. első féléves eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2012. évi előrejelzés.

2012. első féléves eredmények

A Társaság 4.235 ezer euró árbevétel és 3.832 ezer euró EBITDA mellett 940 ezer euró nettó nyereséggel zárta 2012. első félévét.

- Az **árbevétel** (4.235 ezer euró, Q1: 2.106 ezer euró, Q2: 2.129 ezer euró) 7%-kal nőtt az előző évhez képest a kihasználtság növekedésének köszönhetően (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben alább).
- A **működési költség** (403 ezer euró, Q1: 134 ezer euró, Q2: 269 ezer euró) 13%-kal nőtt az előző évhez képest, elsősorban az egy évvel korábbinál lényegesen magasabb mértékű prémium-kifizetések hatására. Ezen túlmenően az osztalékfizetéshez kapcsolódó költségek is a második negyedévben merültek fel (2011-ben a harmadik negyedévben). Megtakarítást eredményezett, hogy a kisebb kiadatlan terület miatt kevesebb közüzemi és üzemeltetési költséget kellett magunkra vállalni. Ennél a tényezőnél is jelentősebb megtakarítást eredményezett azonban a forint árfolyamának a bázisidőszakhoz képesti jelentős, mintegy 10%-os, gyengülése, hiszen a működési költségek nagyobb részben forintban merülnek fel.
- Az **értékcsökkenési leírás** (1.825 ezer euró, Q1: 911 ezer euró, Q2: 914 ezer euró) 1%-kal nőtt az előző évhez képest a műemléki és a központi terület épületein elvégzett fejlesztések (irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása) hatására.
- Az **EBITDA** (3.832 ezer euró, Q1: 1.972 ezer euró, Q2: 1.860 ezer euró) 7%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2.007 ezer euró, Q1: 1.061 ezer euró, Q2: 946 ezer euró) 13%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest.
- A **nettó kamatköltség** (877 ezer euró, Q1: 444 ezer euró, Q2: 433 ezer euró) 15%-kal csökkent az előző évhez képest a kamatköltség csökkenésének (106 ezer euróval) és a kamatbevétel növekedésének (44 ezer euróval) köszönhetően.
- A Társaság 940 ezer euró **nettó nyereséget** ért el 2012. első félévében, ami 46%-kal, 297 ezer euróval magasabb az egy évvel korábbinál.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban eddig elkészült és átadott 46.000 m² bérbeadható iroda és laborterület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban:

2010 Q1	2010 Q2	2010 Q3	2010 Q4	2011 Q1	2011 Q2	2011 Q3	2011 Q4	2012 Q1	2012 Q2
77%	79%	80%	83%	84%	85%	85%	85%	87%	88%

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

2012 első negyedévben megújítottuk, illetve bővítettük a bérleti szerződést egyik bérlőnkkel, melynek eredményeként a kihasználtság 2013. januártól további 3%-kal nő.



2012. januárban a Microsoft Magyarország Kft. az ez év júliusában lejáró bérleti szerződését 5 évvel meghosszabbította. A szerződés hosszabbítással érintett irodaterület közel 4.000 m². A bérleti szerződés meghosszabbításához kapcsolódóan az irodaterület átalakításra került, mely mintegy 450 ezer euró beruházási költséget igényelt.

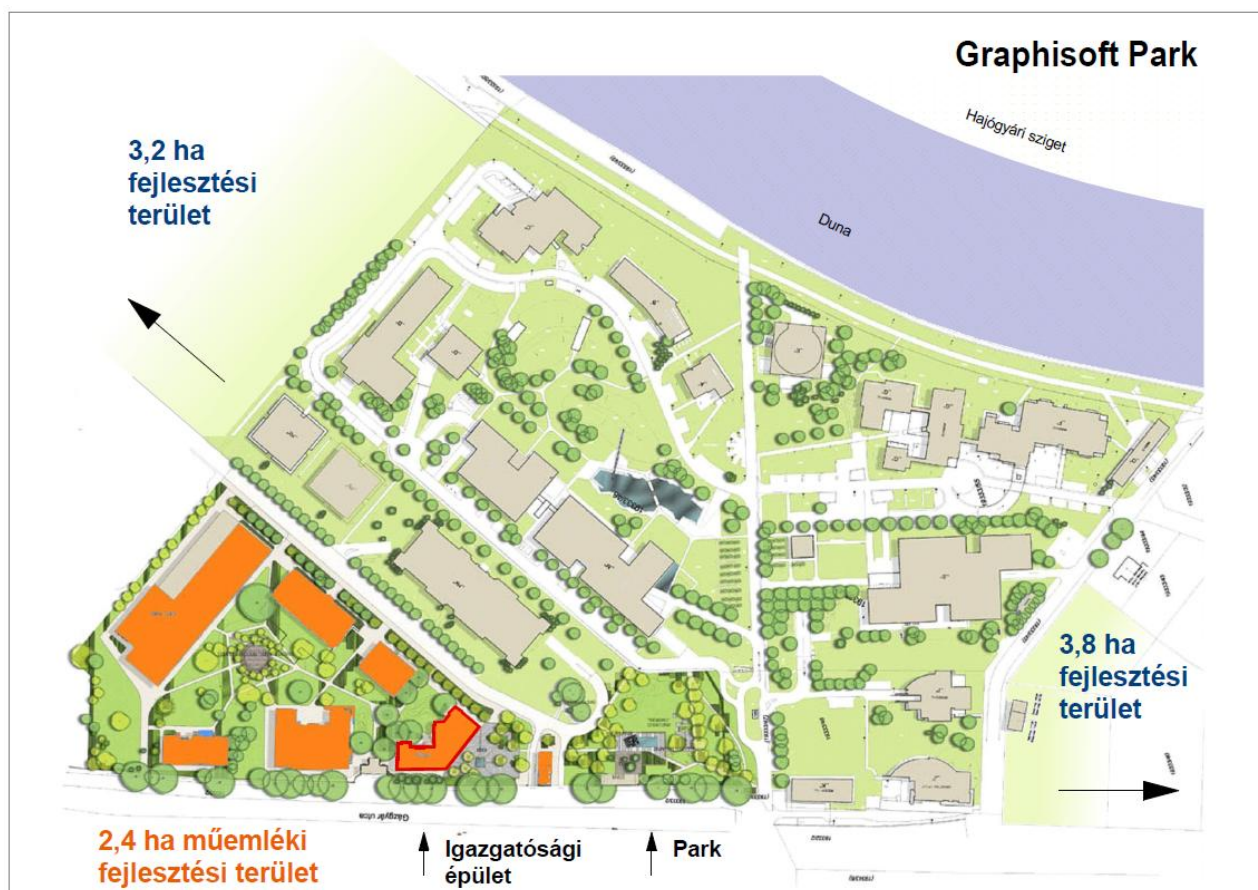
A korábbi bejelentésekkel összhangban az AMRI Hungary Zrt. benyújtotta végelszámolás iránti kérelmét az illetékes cégbírósághoz és 2012. július 19-ével végelszámolás alá került. A végelszámolás megindítására való tekintettel a Graphisoft Park a bérleti szerződést az abban foglaltaknak megfelelően 2012. augusztus 31-ével felmondta. A bérlet által használt terület ezzel az időponttal visszaadásra kerül. Az AMRI Hungary Zrt. a Graphisoft Parkban kiadható terület mintegy 7 százalékát (3.200 m² labor- és irodaterületet) bérelte.

Fentieknek megfelelően a Graphisoft Park jelenlegi 88%-os kihasználtsága az AMRI területeinek visszaadásával várhatóan 81%-ra csökken 2012. szeptembertől, majd a megkötött bérleti szerződések alapján 84%-ra nő 2013. januártól. Ennek a várható eredményekre gyakorolt hatását részletesen lásd alább a „2012 évi előrejelzés” alatt.

Az AMRI Hungary Zrt. és a Graphisoft Park közötti bérleti szerződés alapján a végelszámolás következtében a szerződés teljes hátralévő 79 hónapra szóló 4.783 ezer euró bérleti díj egy összegben esedékessé vált. Ezt csökkentheti a területek új bérlők részére történő újbóli bérbeadásából származó nettó bevétel, melynek érdekében kárenyhítési kötelezettségünk keretében minden tőlünk elvárható erőfeszítést megteszünk. Követelésünket a végelszámoló felé bejelentettük, amely megítélésünk szerint érvényesíthető az AMRI csoporttal szemben. Ennek eredményre gyakorolt hatásáról azonban csak az ügylet lezárta után tudunk tájékoztatást nyújtani, előrejelzéseink tehát az ügylet lezárásáig a követelés érvényesítéséből várható bevétel figyelembevétele nélkül készülnek.

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 15 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, melyből 1.000 m²-t felújítottunk és üzembe helyeztünk 2011-ben.





Az irodapark **központi területének** fejlesztése befejeződött. A területen további beruházások, elsősorban irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés folynak a bérleti igényeinek kiszolgálására. Mindezekre várhatóan 800 ezer eurót fordítunk 2012-ben (beleértve a Microsoft irodaterület átalakításának költségét is).

A **műemléki fejlesztési területen** elhelyezkedő 57-es és 58-as számú épületek engedélyezési tervei elkészültek, a terveket 2011 negyedik negyedévében benyújtottuk engedélyeztetésre, melynek eredményeképpen az épületekre az építési engedélyeket megkaptuk, és az épületek felújítását 2012. áprilisban megkezdtük. Az épületek bérbe adható hasznos területe 1.400 m², a felújítás tervezett összköltsége 2,5 millió euró, beleértve a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat is.

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 3,2 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 2012. április 26-án megtartott éves rendes közgyűlése részvényenként 35 forint (összesen 355.341 ezer forint, 1.237 ezer euró 2012. április 26-ai árfolyamon) osztalék kifizetéséről döntött. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2012. június 4. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

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. A 2011 őszi szemeszterre a korábbiakon kívül a Carleton College-ből és a Washington University-ről érkeztek diákok, a 2012 tavaszi szemeszterre pedig a korábbiak mellett a Harvard University, a Dartmouth College és a Grinnell College diákjai érkeztek. 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. Eddig az Egyesült Államokból összesen 15



egyetem küldött már diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált, és az AIT-Budapest által kiadott krediteket.

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

2012. évi előrejelzés

Az AMRI Hungary Zrt. 2012. július 19-ével végelszámolás alá került. A végelszámolás megindítására való tekintettel a Graphisoft Park a bérleti szerződést az abban foglaltaknak megfelelően 2012. augusztus 31-ével felmondta, ezért az év hátralévő 4 hónapjára erre a területre bérleti díjbevéttel nem számoltunk.

Az AMRI Hungary Zrt. és a Graphisoft Park közötti bérleti szerződés alapján a végelszámolás következtében a szerződés teljes hátralévő 79 hónapra szóló 4.783 ezer euró bérleti díj egy összegben esedékessé vált. Ezt csökkentheti a területek új bérlők részére történő újbóli bérbeadásából származó nettó bevétel, melynek érdekében kárenyhítési kötelezettségünk keretében minden tőlünk elvárható erőfeszítést megteszünk. Követelésünket a végelszámoló felé bejelentettük, amely megítélésünk szerint érvényesíthető az AMRI csoporttal szemben. Ennek eredményre gyakorolt hatásáról azonban csak az ügylet lezárta után tudunk tájékoztatást nyújtani, előrejelzéseink tehát az ügylet lezárásáig a követelés érvényesítéséből várható bevétel figyelembevétele nélkül készülnek.

Alábbi előrejelzésünk azonos az előző negyedéves jelentésünkben magadott előrejelzéssel, mivel az azóta történt fejlemények a 2012. évi várható eredményeinket ellenkező előjellel, de azonos mértékben befolyásolják. A kihasználtság növekedése eredményeként (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) a bérleti díj bevételekre vonatkozó várakozásunkat 200 ezer euróval megemeltük, míg az AMRI Hungary Zrt. végelszámolására és a bérleti szerződés felmondására való tekintettel ugyanilyen összeggel csökkentettük (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben és fentebb). 2013. évre először a harmadik negyedéves jelentésünkben fogunk becslést adni.

A 2012. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 88%-os, szeptembertől várható 81%-os kihasználtsága mellett a következő (az első oszlopban a 2011. évi tényadatok):

(millió euró)	2011 tény	2012 várható
Bérleti díj bevétel	8,04	8,3
Működési költség	- 0,69	-0,7
EBITDA	7,35	7,6
Értékcsökkenés	- 3,70	-3,8
Üzemi eredmény	3,65	3,8
Nettó kamatköltség	- 2,00	-1,7
Árfolyamkülönbözet	-0,06	-
Nyeréségadó	- 0,15	-0,4
Nettó eredmény	1,44	1,7

Előrejelzéseinket kizárólag 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 azzal sem számolunk, hogy meglevő bérlőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg.



A Graphisoft Park magas szintű szolgáltatásainak megfelelően kialakított árainkat a továbbiakban is fenn kívánjuk tartani annak érdekében, hogy szolgáltatásaink színvonala hosszú távon is biztosítható maradjon. A túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacon helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlok elvesztése sem a jövőben, annak ellenére, hogy ilyen eddig nem történt. Az eredményeket elsősorban befolyásoló kihasználtsági mutató tehát előrejelzéseinktől akár pozitív, akár negatív irányban is eltérhet.

Fentiekén kívül eredményeinket befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR kamatszint, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai.

Jövőre vonatkozó megállapítások - A féléves jelentés jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezetteken kívül is számos kockázatot és bizonytalanságot hordoznak és a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó előrejelzésekben 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.

Budapest, 2012. augusztus 6.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

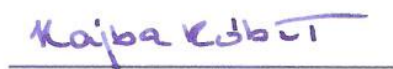
FÉLÉVES JELENTÉS

a 2012. június 30-án végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2012. augusztus 6.

A handwritten signature in purple ink, reading 'Hajba Róbert', positioned above a horizontal line.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

A handwritten signature in purple ink, reading 'Kocsány János', positioned above a horizontal line.

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	8-21

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2012. JÚNIUS 30.

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

	Meg- jegyzés	2011. december 31.	2012. június 30.
Pénzeszközök	3	3.777	3.768
Értékpapírok	4	3.798	4.202
Vevők	5	381	441
Készletek	6	-	9
Adókövetelés	7	169	62
Egyéb forgóeszközök	8	450	484
Forgóeszközök		8.575	8.966
Befektetési célú ingatlanok	9	63.926	62.730
Egyéb tárgyi eszközök	9	221	217
Immateriális javak	9	-	1
Részesedések	10	100	100
Halasztott adókövetelés	11	157	34
Befektetett eszközök		64.404	63.082
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		72.979	72.048
Rövid lejáratú hitelek	12	2.064	2.165
Szállítók	13	426	424
Adókötelezettség	7	159	259
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	807	892
Rövid lejáratú kötelezettségek		3.456	3.740
Hosszú lejáratú hitelek	12	49.924	48.787
Hosszú lejáratú kötelezettségek		49.924	48.787
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		53.380	52.527
Jegyzett tőke		213	213
Eredménytartalék		23.332	23.035
Értékelési tartalék	4, 11	(339)	(126)
Saját részvények	22	(669)	(669)
Halmozott átváltási különbözet		(2.938)	(2.932)
Saját tőke		19.599	19.521
FORRÁSOK ÖSSZESEN		72.979	72.048

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2012. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2011. június 30. napján végződő 3 hónap	2012. június 30. napján végződő 3 hónap	2011. június 30. napján végződő 6 hónap	2012. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele	15	1.985	2.129	3.955	4.235
Árbevétel		1.985	2.129	3.955	4.235
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	16	(30)	(24)	(59)	(35)
Személyi jellegű költség	16	(138)	(194)	(232)	(278)
Egyéb működési költség	16	(77)	(76)	(130)	(133)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	16, 9	(915)	(914)	(1.816)	(1.825)
Működési költség		(1.160)	(1.208)	(2.237)	(2.271)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	17	48	25	63	43
ÜZEMI EREDMÉNY		873	946	1.781	2.007
Kamatbevétel	18	92	112	185	229
Kamatköltség	18	(591)	(545)	(1.212)	(1.106)
Árfolyamkülönbözet	19	26	34	137	18
Pénzügyi eredmény		(473)	(399)	(890)	(859)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		400	547	891	1.148
Nyereségadó	20	(95)	(113)	(248)	(208)
ADÓZOTT EREDMÉNY		305	434	643	940
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		305	434	643	940
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,03	0,04	0,06	0,09
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,03	0,04	0,06	0,09

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2012. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2011. június 30. napján végződő 3 hónap	2012. június 30. napján végződő 3 hónap	2011. június 30. napján végződő 6 hónap	2012. június 30. napján végződő 6 hónap
Adózott eredmény		305	434	643	940
Értékelési tartalék	4, 11	-	(12)	-	213
Átváltási különbözet		8	-	713	6
Egyéb átfogó jövedelem		8	(12)	713	219
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		313	422	1.356	1.159
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		313	422	1.356	1.159

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2012. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Értékelési tartalék	Saját részvények	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2010. december 31.	213	22.856	-	-	(1.075)	21.994
Adózott eredmény	-	643	-	-	-	643
Átváltási különbözet	-	-	-	-	713	713
Osztalék	-	(986)	-	-	-	(986)
2011. június 30.	213	22.513	-	-	(362)	22.364
2011. december 31.	213	23.332	(339)	(669)	(2.938)	19.599
Adózott eredmény	-	940	-	-	-	940
Értékelési tartalék	-	-	213	-	-	213
Átváltási különbözet	-	-	-	-	6	6
Osztalék	-	(1.237)	-	-	-	(1.237)
2012. június 30.	213	23.035	(126)	(669)	(2.932)	19.521

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2012. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2011. június 30. napján végződő 3 hónap	2012. június 30. napján végződő 3 hónap	2011. június 30. napján végződő 6 hónap	2012. június 30. napján végződő 6 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	400	547	891	1.148
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	915	914	1.816	1.825
Kamatköltség	591	545	1.212	1.106
Kamatbevétel	(92)	(112)	(185)	(229)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	(6)	(12)	(91)	23
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	348	(156)	233	(217)
Készletek növekedése	(1)	(9)	(1)	(9)
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése / (csökkenése)	(158)	252	56	134
Fizetett nyereségadó	6	1	(81)	(87)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	2.003	1.970	3.850	3.694
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(938)	(425)	(1.705)	(452)
Fizetett kamat (aktívált)	(17)	-	(30)	-
Kapott kamat	8	29	17	57
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(947)	(396)	(1.718)	(395)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(460)	(525)	(893)	(1.036)
Fizetett kamat	(610)	(543)	(1.247)	(1.100)
Fizetett osztalék	-	(1.167)	-	(1.167)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.070)	(2.235)	(2.140)	(3.303)
Pénzeszközök csökkenése	(14)	(661)	(8)	(4)
Pénzeszközök az időszak elején	735	4.427	723	3.777
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	(6)	2	-	(5)
Pénzeszközök az időszak végén	715	3.768	715	3.768

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

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 ingatlanfejlesztési feladatokat a Graphisoft Park SE leányvállalata, a Graphisoft Park Kft. végzi. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Kft. leányvállalata, a Graphisoft Park Services Kft. látja el.

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszáma 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 12 fő volt 2012. június 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár. A terület 8,5 hektáros részén a az elmúlt 15 évben 45.000 m² iroda és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65 ezer m² irodaterület fejleszthető, valamint a meglévő 14.000 m² műemlék épületállomány felújítás után hasznosítható.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	modern üzleti park 8,5 hektár területen, amely magába foglal 9, összesen több mint 45 ezer 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, melyből 1.000 m ² felújítása megtörtént 2011-ben és további 1.400 m ² felújítása kezdődött meg 2012-ben
Fejlesztési területek	7,0 hektár szabad fejlesztési terület

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2013. május 31.
Hornung Péter	tag	2006. augusztus 21.	2013. május 31.
Gáthy Tibor	tag	2012. április 26.	2013. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2013. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2013. május 31.

Az Audit Bizottság az Igazgatótanács három független tagjából áll: Dr. Kálmán János (elnök), Hornung Péter és Gáthy Tibor. 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	2011. december 31.		2012. június 30.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Igazgatótanács és vezetők		4.074.464	38,33	4.075.664	38,34
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
Gáthy Tibor	az IT tagja	160.000	1,50	160.000	1,50
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	az IT tagja, vezérigazgató	180.913	1,70	180.913	1,70
Hajba Róbert	gazdasági ig.	3.000	0,03	4.200	0,04
Szűcs Tibor	ügyvezető*	1.500	0,01	1.500	0,01
5% feletti részvényesek		2.265.744	21,31	2.245.828	21,12
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		1.191.415	11,21	1.171.499	11,02
Egyéb részvényesek		3.812.390	35,85	3.831.106	36,03
Saját részvények**		479.076	4,51	479.076	4,51
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 2012. 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 2011. 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:

	2011.	2012.	2011.	2012.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
EUR/HUF nyitó:	265,78	295,60	278,75	311,13
EUR/HUF záró:	265,61	288,22	265,61	288,22
EUR/HUF átlag:	266,33	294,26	269,38	295,64

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2011. december 31.	2012. június 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	3.776	3.767
Pénzeszközök	3.777	3.768

4. Értékpapírok

	2011. december 31.	2012. június 30.
Kötvények	3.798	4.202
Értékpapírok (értékesíthető pénzügyi eszközök)	3.798	4.202

A kötvények a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által kibocsátott, a Magyar Állam által garantált, a Richter Gedeon Nyrt. részvényeire átváltható kötvények. A kötvények EUR alapúak, fix kamatozásúak (4,40% éves kamatláb), kibocsátásuk időpontja 2009. szeptember 25., lejáratuk időpontja 2014. szeptember 25., a beszerzett mennyiség névértéke 4.500 ezer EUR.

A kötvények értékelését az alábbi táblázat tartalmazza:

	2011. december 31.	2012. június 30.
Nettó beszerzési ár (2011.08.31)	4.075	4.075
Felhalmozott kamat	99	267
Értékelési különbözet	(376)	(140)
Kötvények (valós értéken)	3.798	4.202

A felhalmozott kamatot az eredménykimutatásban (kamatbevétel), az értékelési különbözetet a saját tőkében (értékelési tartalék) számoltuk el. Az Értékelési tartalék kizárólag az értékpapírok értékelési különbözetét tartalmazza a kapcsolódó halasztott adó hatással együtt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

5. Vevők

	2011. december 31.	2012. június 30.
Vevők	381	441
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	381	441

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

6. Készletek

	2011. december 31.	2012. június 30.
Továbbszámlázandó ráfordítások	-	9
Készletek	-	9

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2011. december 31.	2012. június 30.
Adókövetelés	169	62
Adókötelezettség	(159)	(259)
Nettó adókövetelés / (adókötelezettség)	10	(197)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

8. Egyéb forgóeszközök

	2011. december 31.	2012. június 30.
Elhatárolt bevételek	441	470
Elhatárolt költségek	8	6
Egyéb követelések	1	8
Egyéb forgóeszközök	450	484

9. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2011. december 31.	2012. június 30.
Befektetési célú ingatlanok	63.926	62.730
Egyéb tárgyi eszközök	221	217
Immateriális javak	-	1
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	64.147	62.948

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A táblázat a befektetési célú ingatlanok időszaki mozgásait mutatja be:

	Telkek és épületek	Befejezetlen beruházások	Befektetési célú ingatlanok
Nettó érték:			
2011. december 31.	61.587	2.339	63.926
Bruttó érték:			
2011. december 31.	81.914	2.339	84.253
Növekedés	-	608	608
Aktiválás	87	(87)	-
Átváltási különbözet	-	-	-
2012. június 30.	82.001	2.860	84.861
Értékcsökkenés:			
2011. december 31.	20.327	-	20.327
Növekedés	1.804	-	1.804
Átváltási különbözet	-	-	-
2012. június 30.	22.131	-	22.131
Nettó érték:			
2012. június 30.	59.870	2.860	62.730

A beruházások 608 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- fejlesztési és előkészítő munkák a Fejlesztési területeken (304 ezer EUR), és
- fejlesztési munkák a Központi területen (304 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 2.860 ezer EUR egyenlege az alábbiakat tartalmazza:

- a Műemléki fejlesztési területen található felújítás előtt álló épületek bekerülési értéke (2.558 ezer EUR), és
- a Központi terület irodaépületein folyamatban lévő fejlesztési munkák értéke (302 ezer EUR).

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

10. Részesedések

	2011. december 31.	2012. 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

	2011. december 31.	2012. június 30.
Fejlesztési tartalék	(163)	(232)
Értékcsökkenés	22	22
Értékpapírok*	37	14
Elhatárolt veszteség	261	230
Halasztott adókövetelés	157	34

* Az értékpapírokon keletkezett halasztott adó követelés közvetlenül az átfogó jövedelemkimutatásban került elszámolásra.

12. Hitelek

	2011. december 31.	2012. június 30.
Rövid lejáratú	2.064	2.165
Hosszú lejáratú	49.924	48.787
Hitelek	51.988	50.952

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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

13. Szállítók

	2011. december 31.	2012. június 30.
Szállítók - belföldi	426	424
Szállítók	426	424

14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2011. december 31.	2012. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	24	31
Bérlői kauciók	434	508
Egyéb kötelezettségek	349	353
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	807	892

15. Árbevétel

	2011. június 30. napján végződő 3 hónap	2012. június 30. napján végződő 3 hónap	2011. június 30. napján végződő 6 hónap	2012. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingyen bérbeadás árbevétele	1.985	2.129	3.955	4.235
Árbevétel	1.985	2.129	3.955	4.235

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

16. Működési költség

	2011.	2012.	2011.	2012.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	30	24	59	35
Személyi jellegű költség	138	194	232	278
Egyéb működési költség	77	76	130	133
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	915	914	1.816	1.825
Működési költség	1.160	1.208	2.237	2.271

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2011.	2012.	2011.	2012.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Iroda és telekommunikáció	3	1	5	5
Jog és adminisztráció	31	45	54	74
Marketing	5	13	10	25
Egyéb	38	17	61	29
Egyéb működési költség	77	76	130	133

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

17. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2011. június 30. napján végződő 3 hónap	2012. június 30. napján végződő 3 hónap	2011. június 30. napján végződő 6 hónap	2012. június 30. napján végződő 6 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	66	26	104	45
Továbbszámlázott beruházási költségek	(47)	(23)	(85)	(41)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	674	685	1.435	1.520
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(646)	(655)	(1.393)	(1.474)
Egyebek	1	(8)	2	7
Egyéb bevétel (ráfordítás)	48	25	63	43

18. Kamatok

	2011. június 30. napján végződő 3 hónap	2012. június 30. napján végződő 3 hónap	2011. június 30. napján végződő 6 hónap	2012. június 30. napján végződő 6 hónap
Kapott kamatok	92	112	185	229
Kamatbevétel	92	112	185	229
Fizetett hitelkamatok	(603)	(539)	(1.234)	(1.095)
Egyéb fizetett kamatok	(5)	(6)	(8)	(11)
Aktivált finanszírozási költség	17	-	30	-
Kamatköltség	(591)	(545)	(1.212)	(1.106)
Nettó kamatköltség	(499)	(433)	(1.027)	(877)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

19. Árfolyamkülönbözet

	2011.	2012.	2011.	2012.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Realizált árfolyamnyereség	26	20	46	46
Nem realizált árfolyamnyereség (veszteség)	-	14	91	(28)
Árfolyamnyereség	26	34	137	18

20. Nyereségadó

	2011.	2012.	2011.	2012.
	június 30.	június 30.	június 30.	június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Tárgyévi nyereségadó	(53)	(57)	(100)	(108)
Halasztott nyereségadó	(42)	(56)	(148)	(100)
Nyereségadó ráfordítás	(95)	(113)	(248)	(208)

Az alkalmazott adómértékek a következők: 10% társasági adó, 2% iparűzési adó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2011. június 30. napján végződő 3 hónap	2012. június 30. napján végződő 3 hónap	2011. június 30. napján végződő 6 hónap	2012. június 30. napján végződő 6 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	305	434	643	940
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.152.598	10.405.160	10.152.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,03	0,04	0,06	0,09
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.152.598	10.405.160	10.152.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,03	0,04	0,06	0,09

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

22. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2011. december 31.	2012. június 30.
Részvények száma	479.076	479.076
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	9.582	9.582
Saját részvények (bekerülési értéken)	669	669

23. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

A Társaság kötelezettséget vállalt egy olyan oktatási célú fejlesztésre, 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 tevékenységekre is.

24. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2012. április 26-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2011. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács javaslatának megfelelően 72.979 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 1.441 ezer EUR mérleg szerinti eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés részvényenként 35 HUF, összesen 355.341 ezer HUF (1.237 ezer euró 2012. április 26-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2012. június 4. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

25. Nyilatkozat

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 eszközéről, 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.