

# Graphisoft Park SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2009. negyedik negyedév

2010. február 15.



GRAPHISOFT PARK





## Gazdasági kulcsadatok:

IFRS, nem auditált, adatok ezer EUR-ban

	2008.		2009.	
	december 31.	december 31.	december 31.	december 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
<b>Bevételek</b>	<b>1.646</b>	<b>1.732</b>	<b>6.503</b>	<b>6.840</b>
Működési költségek	(375)	(274)	(968)	(1.076)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	16	7	16	78
<b>EBITDA</b>	<b>1.287</b>	<b>1.465</b>	<b>5.551</b>	<b>5.842</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(636)	(906)	(2.566)	(3.268)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>651</b>	<b>559</b>	<b>2.985</b>	<b>2.574</b>
Nettó kamatköltség	(197)	(439)	(985)	(1.940)
<b>Üzemi eredmény és nettó kamat*</b>	<b>454</b>	<b>120</b>	<b>2.000</b>	<b>634</b>
Árfolyamkülönbözet	(3.362)	44	(1.261)	(662)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>(2.908)</b>	<b>164</b>	<b>739</b>	<b>(28)</b>
Nyereségadó	594	383	(208)	(76)
<b>Időszaki eredmény</b>	<b>(2.314)</b>	<b>547</b>	<b>531</b>	<b>(104)</b>
<b>EBITDA ráta (%)</b>	<b>78,2</b>	<b>84,6</b>	<b>85,4</b>	<b>85,4</b>
<b>Üzemi eredmény ráta (%)</b>	<b>39,6</b>	<b>32,3</b>	<b>45,9</b>	<b>37,6</b>
<b>Mérlegfőösszeg</b>	<b>85.066</b>	<b>79.861</b>	<b>85.066</b>	<b>79.861</b>
<b>Befektetési célú ingatlanok</b>	<b>64.061</b>	<b>68.339</b>	<b>64.061</b>	<b>68.339</b>
<b>Bankhitelek</b>	<b>56.888</b>	<b>55.441</b>	<b>56.888</b>	<b>55.441</b>
<b>Nettó adósság</b>	<b>41.043</b>	<b>45.575</b>	<b>41.043</b>	<b>45.575</b>
<b>Alkalmazottak száma (záró)</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>12</b>
HUF/EUR (nyitó)	243,17	270,36	253,35	264,78
HUF/EUR (záró)	264,78	270,84	264,78	270,84
HUF/EUR (átlag)	262,35	270,90	251,25	280,58

\* A Graphisoft Park Csoport jelentési pénzneme az EUR. Mivel az irodabérelti 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. Az áttérés jelentősen csökkenti az árfolyamváltozások hatásait, mivel az EUR alapú pénzügyi eszközökön és kötelezettségeken, kiemelten a bankhiteleken, nem keletkezik árfolyamkülönbözet; ugyanakkor a Társaság számára kockázatot jelent a HUF alapú pénzügyi eszközökön, kiemelten a pénztartalékokon, és kötelezettségeken keletkező árfolyamkülönbözet. 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 kamat').



## Tisztelt Részvényeseink,

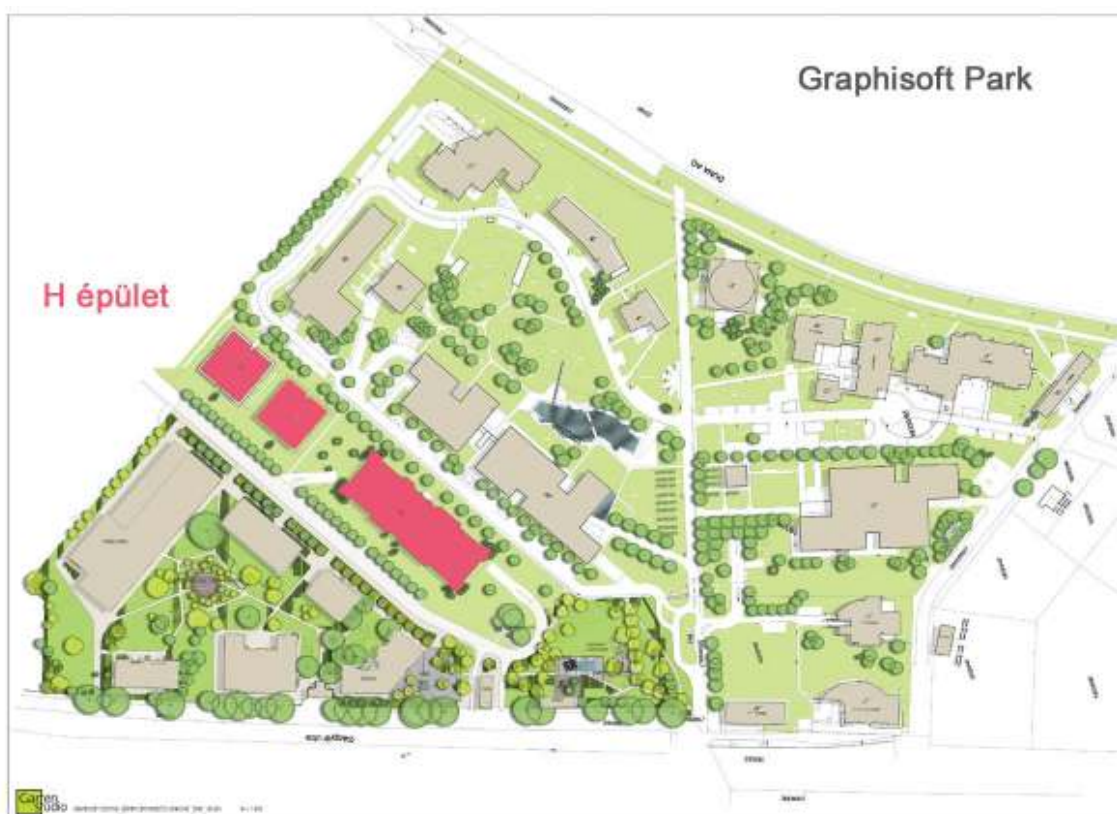
Az üzleti jelentésben a Graphisoft Park SE üzleti céljainak megvalósulását négy nézőpontból mutatjuk be:

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

### Fejlesztési tevékenység

#### *H épület és egyéb fejlesztések*

A Társaság fejlesztési tevékenységének gerincét az elmúlt két évben a H iroda- és laborépület kivitelezési munkái képezték. Az épület építési munkái 2007. decemberében kezdődtek. Az épület bruttó alapterülete mintegy 33.000 m<sup>2</sup>, ami 12.800 m<sup>2</sup> bérebe adható iroda- és laborterületet, 2.400 m<sup>2</sup> 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 szárnyának (Hx, 6.500 m<sup>2</sup>) funkciója iroda, míg a másik két szárnyának (Hy és Hz összesen 6.300 m<sup>2</sup>) funkciója iroda és labor.

Két meglévő bérlőnk, 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 1-jével beköltözött.

Az új fejlesztésekkel párhuzamosan folytattuk 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 és másik két étterem felújítását és korszerűsítését, ami a kapacitás jelentős bővülését eredményezte, valamint elvégeztük a GD épület külső árnyékolóinak szerelését.

2009. negyedik negyedévében hat új bérlővel történt megállapodás alapján mintegy 1.000 m<sup>2</sup> iroda kialakítását végeztük el a bérlői igényeknek megfelelően.

*Előkészítő munkák a 2008-ban és 2009-ben vásárolt területeken*

A 2008. októberében és 2009. szeptemberében vásárolt összesen 9,5 hektáros terület további, hozzávetőleg 80.000 m<sup>2</sup> hasznos terület fejlesztési potenciált jelent.

A megvásárolt terület magába foglalja a Gázgyár igazgatósági tömbjének műemlék együttesét. A műemlék épületek rendkívül rossz állapota miatt a vásárlás után azonnal elkezdtük és az év során folyamatosan végeztük az állagmegóvó karbantartási munkákat, valamint a közművek állapotának felmérését és a szükséges kiváltások elkészítését annak érdekében, hogy az épületek közmű ellátása biztosított legyen.



A fejlesztés alatt álló területen elkezdtük a régészeti kutatómunkát, a régi, elavult közművek visszabontását, a területre vonatkozó részletes koncepcióterv kidolgozását, illetve az új közműhálózat tervezését és egyeztetését a szolgáltató társaságokkal.



A Budapesti Történeti Múzeum szakértőinek közreműködésével jelentős régészeti feltárást végeztünk a déli 3,5 hektáros területen. A téli időjárási körülmények beálltáig a terület mintegy 40%-át sikerült feltárni, a munkálatok tavasszal folytatódnak.

Célunk, hogy egy konkrét fejlesztési igény esetén minél rövidebb határidőt tudjunk ajánlani potenciális bérlőink részére.

A terület főbb kockázati és korlátozó tényezői változatlanul a következők:

- nincs érvényes szabályozási terv,
- változtatási tilalom van érvényben,
- jelentős környezetszennyezési kockázat.

### Bérbeadási eredmények

Az AMRI és a Thales igényeinek növekedésével a két bérlő által használt összes labor- és irodaterület a korábbi mintegy 3.000 m<sup>2</sup>-ről közel 6.000 m<sup>2</sup>-re nőtt.

A H épület áprilisi átadását követően az irodaparkban rendelkezésre álló iroda- és laborterület a korábbi 33.000 m<sup>2</sup>-ről 45.000 m<sup>2</sup>-re növekedett; ezzel párhuzamosan - mivel az új fejlesztésekből csak a H épületet adtuk bérbe - a korábbi 92%-os kihasználtság a 75%-ra csökkent.

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

2009. negyedik negyedévében 6 új bérlővel kötöttünk megállapodást mintegy 1.000 m<sup>2</sup> iroda bérletére, aminek eredményeként a kihasználtság 77%-ra emelkedett az év végére.

Bár léteznek előrejelzések az általános gazdasági válság elmúlásáról, a budapesti ingatlanpiaci helyzet a negyedik negyedévben tovább romlott, az irodaterületek üresedési mutatója elérte a 22%-ot. Ezen tényeket figyelembe véve a kihasználtság gyors és jelentős javulásával továbbra sem számolunk.

### Pénzügyi eredmények

#### 2009. évi eredmények

6.840 ezer EUR árbevétel és 5.842 ezer EUR EBITDA mellett 2.574 ezer EUR üzemi nyereséggel zártuk a 2009. évet, a korábbi előrejelzéseknek megfelelően.

A 2009-es év 2.602 ezer EUR nettó pénzügyi ráfordítás a következő tételekből áll össze:

- 1.940 ezer EUR nettó kamatköltség, ezen belül a bankhitelek 2.745 ezer EUR kamatköltségét 805 ezer EUR kamatbevétel csökkenti,
- 662 ezer EUR árfolyamveszteség.

A 2009. évi árfolyamkülönbözetek nélkül számított adózás előtti eredmény (üzemi eredmény és nettó kamat) 634 ezer EUR nyereség. Az eredmény az alábbi főbb tényezők hatására csökkent az előző évi 2.000 ezer EUR-hoz képest:

- a H épületből származó bevételnövekedés: + 0,4 millió EUR,
- a H épület addicionális értékcsökkenése: – 0,8 millió EUR,
- a hitelállomány többlet kamatköltsége: – 0,4 millió EUR,
- a készpénzállomány csökkenő kamatbevételei: – 0,6 millió EUR.



2009-től, a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénznemének HUF-ról EUR-ra történő megváltoztatásával az EUR alapú pénzügyi eszközökön és kötelezettségeken, kiemelten a bankhiteleken (55,4 millió EUR), nem keletkezik árfolyamkülönbözet, ugyanakkor (bár az eddigieknél jóval kisebb mértékű) kockázatot jelent a HUF alapú pénzügyi eszközökön, kiemelten a pénztartalékokon, és kötelezettségeken keletkező árfolyamkülönbözet.

Az év során tapasztalt nagymértékű EUR/HUF árfolyamingadozás nyomán a Társaság úgy döntött, hogy az árfolyamkülönbözeti kockázatok további csökkentése érdekében a későbbi fejlesztésekre tartalékolt pénzeszközöket a jövőben EUR-ban tartja. Mivel az átváltás a könyv szerinti árfolyamnál magasabb EUR/HUF árfolyam (gyengébb HUF) mellett történt, a Társaság jelentős egyszeri árfolyamvesztéssel volt kénytelen elkönyvelni, továbbá lemondott a magasabb HUF kamatbevételről is. Ezzel a lépéssel ugyanakkor a jövőre vonatkozóan az árfolyamingadozások kockázata jelentősen csökkent.

#### 2010. évi előrejelzés

A 2010. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk az épületek jelenlegi, 77%-os kihasználtsága mellett (zárójelben a 2009-es tényadatok):

- 7,1 (6,84) millió EUR bérleti díj bevétel,
- 6,1 (5,84) millió EUR EBITDA,
- 3,7 (3,27) millió EUR értékcsökkenési leírás,
- 2,1 (1,94) millió EUR nettó kamatköltség,
- 0,3 (0,63) millió EUR üzemi eredmény és nettó kamat,
- 0,2 (0,08) millió EUR nyereségadó,
- 0,1 (- 0,1) millió EUR éves eredmény.

Az árfolyamkockázat mérséklésével tehát várhatóan elkerülhető, hogy a nettó eredmény negatívba forduljon, de ha az év végére elért 77%-os kihasználtságot nem sikerül tovább növelni, akkor a várt 0,3 millió EUR bevételnövekedés nem tudja ellensúlyozni a H épület egész évre jelentkező értékcsökkenés növekedését, valamint az új beruházások nyomán megnövekedett kamatkiadást, melyet a jövőben kisebb mértékben tud mérsékelni a csökkenő kamatbevétel.

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

#### 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 áron. Az együttműködés kiterjed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységre is.

2009. április 21-én a Társaság 10%-os tulajdonrészt szerzett az AIT-ben. A részesedés értéke 30 millió HUF (100 ezer EUR a részesedés megszerzésekor érvényes árfolyamon).



*Új telek vásárlása*

2008. szeptemberében a Társaság szerződéses kötelezettséget vállalt a Graphisoft Parkkal szomszédos 2 hektáros terület megvásárlására. A Társaság 2009. szeptember 7-én kifizette a vételárat és tulajdonjogot szerzett a területen. A telek bekerülési értéke 630 millió HUF (2.331 ezer EUR), ami tartalmazza a vételárat, a kapcsolódó illetéket és a megszerzéshez közvetlenül kapcsolódó járulékos költségeket.

A terület főbb speciális kockázati és korlátozó tényezői a következők:

- fokozott környezetszennyezési kockázat,
- a megőrzendő 'Generátorház' miatti jelentős hasznosítási korlátozás.

**Jövőre vonatkozó kijelentések** – *Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó kijelentéseket is tartalmaz. Ezen kijelentések a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, ezért nem lenne helyes ezen kijelentésekre a kellő mértéket meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó kijelentések kockázatot és bizonytalanságot hordoznak. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításoktól.*

**Felelősségvállaló nyilatkozat** - *Az időközi vezetőségi beszámoló legjobb tudomásunk szerint megbízható és valós képet ad a Graphisoft Park SE és ellenőrzött vállalkozásai pénzügyi helyzetéről és teljesítményéről, bemutatja az adott időszakban történt lényeges eseményeket és tranzakciókat, valamint ezek hatását a Graphisoft Park SE és ellenőrzött vállalkozásai pénzügyi helyzetére.*

Budapest, 2010. február 15.

Hajba Róbert  
gazdasági igazgató

Kocsány János  
vezérigazgató



# GRAPHISOFT PARK SE

## NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2009. december 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2010. február 15.

Hajba Róbert  
gazdasági igazgató

Kocsány János  
vezérigazgató



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**NEGYEDÉVES JELENTÉS**  
2009. DECEMBER 31.

**TARTALOM:**

	<b>Oldal(ak)</b>
<b>Konszolidált mérleg</b>	<b>3</b>
<b>Konszolidált eredménykimutatás</b>	<b>4</b>
<b>Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás</b>	<b>5</b>
<b>Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól</b>	<b>6</b>
<b>Konszolidált cash flow kimutatás</b>	<b>7</b>
<b>Kiegészítések a negyedéves jelentéshez</b>	<b>8-12</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT MÉRLEG**

2009. DECEMBER 31.

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

	<b>2008.</b>	<b>2009.</b>	<b>2009.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>szeptember 30.</b>	<b>december 31.</b>
Pénzeszközök	18.528	1.922	1.688
Értékpapírok	-	8.022	8.022
Vevők	394	408	444
Készletek	989	5	7
Adókövetelés	303	628	544
Egyéb forgóeszközök	530	457	347
<b>Forgóeszközök</b>	<b>20.744</b>	<b>11.442</b>	<b>11.052</b>
Befektetési célú ingatlanok	64.061	68.748	68.339
Egyéb tárgyi eszközök	141	182	178
Immateriális javak	37	27	23
Részesedések	-	100	100
Halasztott adókövetelés	83	65	169
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>64.322</b>	<b>69.122</b>	<b>68.809</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>85.066</b>	<b>80.564</b>	<b>79.861</b>
Rövid lejáratú hitelek	1.265	1.577	1.600
Szállítók	1.218	846	688
Adókötelezettség	55	175	160
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.709	941	507
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>6.247</b>	<b>3.539</b>	<b>2.955</b>
Hosszú lejáratú hitelek	55.623	54.256	53.841
Halasztott adókötelezettség	-	206	-
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>55.623</b>	<b>54.462</b>	<b>53.841</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN</b>	<b>61.870</b>	<b>58.001</b>	<b>56.796</b>
Jegyzett tőke	213	213	213
Eredménytartalék	23.613	22.964	23.511
Halmozott átváltási különbözet	(630)	(614)	(659)
<b>Saját tőke</b>	<b>23.196</b>	<b>22.563</b>	<b>23.065</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>85.066</b>	<b>80.564</b>	<b>79.861</b>

*A kiegészítések a jelentés szerves részét képezik.*

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2008. december 31. napján végződő 3 hónap	2009. december 31. napján végződő 3 hónap	2008. december 31. napján végződő 12 hónap	2009. december 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	1.646	1.732	6.503	6.840
<b>Árbevétel</b>	<b>1.646</b>	<b>1.732</b>	<b>6.503</b>	<b>6.840</b>
Ingatlanokkal kapcsolatos költségek	(28)	(43)	(74)	(169)
Személyi jellegű költségek	(118)	(106)	(391)	(460)
Egyéb működési költségek	(229)	(125)	(503)	(447)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	(636)	(906)	(2.566)	(3.268)
<b>Működési költségek</b>	<b>(1.011)</b>	<b>(1.180)</b>	<b>(3.534)</b>	<b>(4.344)</b>
Egyéb bevétel (ráfordítás)	16	7	16	78
<b>ÜZEMI EREDMÉNY</b>	<b>651</b>	<b>559</b>	<b>2.985</b>	<b>2.574</b>
Kamatbevétel	392	210	1.148	805
Kamatköltség	(589)	(649)	(2.133)	(2.745)
Árfolyamkülönbözet	(3.362)	44	(1.261)	(662)
<b>Pénzügyi eredmény</b>	<b>(3.559)</b>	<b>(395)</b>	<b>(2.246)</b>	<b>(2.602)</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>(2.908)</b>	<b>164</b>	<b>739</b>	<b>(28)</b>
Nyereségadó	594	383	(208)	(76)
<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>(2.314)</b>	<b>547</b>	<b>531</b>	<b>(104)</b>
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	(2.314)	547	531	(104)
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	(0,22)	0,05	0,05	(0,01)
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	(0,22)	0,05	0,05	(0,01)

*A kiegészítések a jelentés szerves részét képezik.*

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS**  
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	<b>2008.</b>	<b>2009.</b>	<b>2008.</b>	<b>2009.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
	<b>napján végződő 3 hónap</b>		<b>napján végződő 12 hónap</b>	
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>(2.314)</b>	<b>547</b>	<b>531</b>	<b>(104)</b>
Átváltási különbözet	(2.013)	(45)	(881)	(29)
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>(2.013)</b>	<b>(45)</b>	<b>(881)</b>	<b>(29)</b>
<b>ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>	<b>(4.327)</b>	<b>502</b>	<b>(350)</b>	<b>(133)</b>

*A kiegészítések a jelentés szerves részét képezik.*



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL**  
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	<b>Jegyzett tőke</b>	<b>Saját részvény</b>	<b>Eredmény- tartalék</b>	<b>Halmazott átváltási különbözet</b>	<b>Saját tőke összesen</b>
<b>2008. január 1.</b>	<b>213</b>	<b>-</b>	<b>23.082</b>	<b>251</b>	<b>23.546</b>
Mérleg szerinti eredmény	-	-	2.845	-	2.845
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	1.132	1.132
Részvényalapú juttatás	-	-	-	-	-
<b>2008. szeptember 30.</b>	<b>213</b>	<b>-</b>	<b>25.927</b>	<b>1.383</b>	<b>27.523</b>
Mérleg szerinti eredmény	-	-	(2.314)	-	(2.314)
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	(2.013)	(2.013)
Részvényalapú juttatás	-	-	-	-	-
<b>2008. december 31.</b>	<b>213</b>	<b>-</b>	<b>23.613</b>	<b>(630)</b>	<b>23.196</b>
<b>2009. január 1.</b>	<b>213</b>	<b>-</b>	<b>23.613</b>	<b>(630)</b>	<b>23.196</b>
Mérleg szerinti eredmény	-	-	(651)	-	(651)
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	16	16
Részvényalapú juttatás	-	-	2	-	2
<b>2009. szeptember 30.</b>	<b>213</b>	<b>-</b>	<b>22.964</b>	<b>(614)</b>	<b>22.563</b>
Mérleg szerinti eredmény	-	-	547	-	547
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	(45)	(45)
Részvényalapú juttatás	-	-	-	-	-
<b>2009. december 31.</b>	<b>213</b>	<b>-</b>	<b>23.511</b>	<b>(659)</b>	<b>23.065</b>

*A kiegészítések a jelentés szerves részét képezik.*

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS**  
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	<b>2008.</b>	<b>2009.</b>	<b>2008.</b>	<b>2009.</b>
	<b>dec. 31.</b>	<b>dec. 31.</b>	<b>dec. 31.</b>	<b>dec. 31.</b>
	<b>napján végződő 3 hónap</b>		<b>napján végződő 12 hónap</b>	
<b>ÜZLETI TEVÉKENYSÉG</b>				
Adózás előtti eredmény	(2.908)	164	739	(28)
Értékcsökkenés és amortizáció	636	906	2.566	3.268
Egyéb tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége)	(2)	-	(2)	-
Kamatköltség	589	649	2.133	2.745
Kamatbevétel	(392)	(210)	(1.148)	(805)
Követelések értékvesztésének változása	-	7	-	10
Nem realizált árfolyamvesztés (nyereség)	3.259	(147)	1.224	(28)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése (növekedése)	892	(73)	(87)	(347)
Készletek csökkenése (növekedése)	(989)	(2)	(989)	982
Kötelezettségek és elhatárolások (csökkenése) növekedése	(1.339)	(1.066)	1.495	(1.182)
Fizetett nyereségadó	(192)	(9)	(553)	(287)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(446)</b>	<b>219</b>	<b>5.378</b>	<b>4.328</b>
<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG</b>				
Befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(12.112)	(14)	(20.988)	(9.607)
Fizetett kamat (aktivált)	(55)	-	(215)	(56)
Egyéb tárgyi eszközök értékesítése	1	-	5	-
Részesedés vásárlása	-	-	-	(100)
Értékpapír vásárlása	-	-	-	(8.022)
Kapott kamat	327	133	1.082	776
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(11.839)</b>	<b>119</b>	<b>(20.116)</b>	<b>(17.009)</b>
<b>PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG</b>				
Hitelfelvétel	16.000	-	35.000	-
Hiteltörlesztés	(246)	(392)	(836)	(1.447)
Fizetett kamat	(507)	(531)	(2.017)	(2.688)
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>15.247</b>	<b>(923)</b>	<b>32.147</b>	<b>(4.135)</b>
Pénzeszközök növekedése (csökkenése)	2.962	(585)	17.409	(16.816)
Pénzeszközök az év elején	14.509	1.922	994	18.528
Pénzeszközök árfolyam-különbözete	1.057	351	125	(24)
<b>Pénzeszközök az év végén</b>	<b>18.528</b>	<b>1.688</b>	<b>18.528</b>	<b>1.688</b>

*A kiegészítések a jelentés szerves részét képezik.*

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTÉSEK A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(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. Az év 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. teljes körűen átvette a Graphisoft Park Kft-től, ezzel az ingatlanüzemeltetés szervezeti szinten is leválasztásra 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.

2009. szeptember 7-én a Graphisoft Park Kft. a GP 3 Kft. törzstőkéjét 1 millió HUF-ról 700 millió HUF-ra emelte. A tőkeemelés forrást biztosított a GP 3 Kft. számára a Graphisoft Parkkal szomszédos 2 hektáros terület megvásárlására.

### **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.

<b>Név</b>	<b>Beosztás</b>	<b>Megbízás kezdete</b>	<b>Megbízás vége</b>
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, megbízását 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 NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**1.4. Részvények, részvényesek**

A Graphisoft Park SE részvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik 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. december 31.		2009. december 31.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
<b>Igazgatóság és menedzsment</b>		<b>3.897.964</b>	<b>36,68</b>	<b>3.899.114</b>	<b>36,69</b>
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	vezérigazgató	168.913	1,59	168.913	1,59
Szücs Tibor	ügyvezető*	-	0,00	150	0,00
Hajba Róbert	gazdasági ig.	-	0,00	1.000	0,01
<b>5% feletti részvényesek</b>		<b>1.980.003</b>	<b>18,62</b>	<b>1.992.122</b>	<b>18,73</b>
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		905.674	8,52	917.793	8,63
<b>Egyéb részvényesek</b>		<b>4.526.193</b>	<b>42,56</b>	<b>4.513.924</b>	<b>42,45</b>
<b>Saját részvények</b>		<b>227.514</b>	<b>2,14</b>	<b>226.514</b>	<b>2,13</b>
<b>Összesen</b>		<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>

\* 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 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 270,84 EUR/HUF és 264,78 EUR/HUF volt 2009. és 2008. december 31-én. Az átlagárfolyam 280,58 EUR/HUF és 251,25 EUR/HUF volt 2009-ben és 2008-ban.



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTÉSEK A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

### **3. Eredménykimutatás**

#### **3.1. Árbevétel**

A Társaság 2009-ben 6.840 ezer EUR, ebből a negyedik negyedévben 1.732 ezer EUR, bérleti díj bevételt ért el. A 2009-es év bérleti díj bevétele 5,2%-kal meghaladja a 2008-as értéket (6.503 ezer EUR). A növekedés oka H épület kiadott területeire elszámolt addicionális bérleti díj (388 ezer EUR).

Az épületek kihasználtsága a negyedik negyedévben 2%-kal, 77%-ra nőtt.

#### **3.2. Működési költségek**

A Társaság 2009-ben 4.344 ezer EUR, ebből a negyedik negyedévben 1.180 ezer EUR, működési költséget számolt el. A 2009-es év működési költsége 22,9%-kal meghaladja a 2008-as értéket (3.534 ezer EUR). A növekedés oka a H épület üzembe helyezése után elszámolt többlet értékcsökkenés (753 ezer EUR), az Universitas ingatlanok és a H épület ki nem adott területeinek fenntartási költségei (169 ezer EUR), valamint egyéb egyszeri marketing költségek és prémiumok (60 ezer EUR), melyek a sikeresen lezárult pályázathoz illetve a H épület sikeres, költségkereten és határidőn belüli átadásához kapcsolódnak. A felsorolt módosító tételeket leszámítva a 2009-es működési költség alatta marad az egy évvel korábbinak.

#### **3.3. Egyéb bevétel (ráfordítás)**

Az egyéb bevétel (ráfordítás) sor 78 ezer EUR egyenlege a következő tételeket tartalmazza: továbbszámolt üzemeltetési költségek és kapcsolódó bevételek (88 ezer EUR nyereség), továbbszámolt beruházási költségek és kapcsolódó bevételek (32 ezer EUR nyereség), korábbi éveket érintő adóhatósági ellenőrzés terhei (31 ezer EUR), és különféle egyéb bevételek és ráfordítások (11 ezer EUR veszteség).

#### **3.4. EBITDA, üzemi eredmény**

A 2009-es EBITDA (5.842 ezer EUR) 5,2%-kal meghaladja az előző évi értéket (5.551 ezer EUR), míg az üzemi eredmény (2.574 ezer EUR) 13,8%-kal elmarad az előző évi értéktől (2.985 ezer EUR). A csökkenés oka az átadott, de egyelőre csak részben hasznosított H épület egészére jelentkező amortizációs költség.

Az EBITDA ráta a 85,4%, az üzemi eredmény ráta 37,6% volt 2009-ben (85,4% illetve 45,9% 2008-ban).

#### **3.5. Pénzügyi eredmény**

A 2009-es év 2.602 ezer EUR nettó pénzügyi ráfordítás a következő tételekből áll össze:

- 1.940 ezer EUR nettó kamatköltség, ezen belül a bankhitelek 2.745 ezer EUR kamatköltségét 805 ezer EUR kamatbevétel csökkenti,
- 662 ezer EUR árfolyamveszteség.

2009-től, a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénznemének HUF-ról EUR-ra történő megváltoztatásával az EUR alapú pénzügyi eszközökön és kötelezettségeken, kiemelten a bankhiteleken, nem keletkezik árfolyamkülönbözet, ugyanakkor a társaság számára kockázatot jelent a HUF alapú pénzügyi eszközökön, kiemelten a pénztartalékokon, és kötelezettségeken keletkező árfolyamkülönbözet.

A 2009-ben elszámolt árfolyamveszteség alapvetően a HUF tartalék pénzállomány könyv szerinti árfolyam feletti EUR/HUF árfolyamon (gyengébb HUF) EUR-ra történt átváltásából származik. Ezzel a lépéssel ugyanakkor jelentősen csökkentettük a társaság kitétséget az árfolyamváltozás hatásainak.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTÉSEK A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

#### **4. Mérleg**

##### **4.1. Pénzeszközök**

A pénzeszközök állománya 16.840 ezer EUR-ral, 1.688 EUR-ra csökkent az év során. A pénzeszközök változásának összetevőit a cash flow kimutatásban részletesen bemutatjuk.

##### **4.2. Értékpapírok**

Az értékpapírok 8.022 ezer EUR állománya a harmadik negyedévben vásárolt banki kötvényeket tartalmazza.

##### **4.3. Vevők**

A vevői követelések 444 ezer EUR év végi állománya meghaladja az előző év végi (394 ezer EUR) és az előző negyedév végi (408 ezer EUR) értéket. A Társaságnak a fordulónapon nem voltak jelentős lejárt követelései.

##### **4.4. Készletek**

A 7 ezer EUR készletérték kizárólag a beruházási szállítók felé továbbszámlázandó költségeket tartalmaz.

##### **4.5. Befektetési célú ingatlanok**

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

<b>Nettó könyv szerinti érték 2008. december 31-én:</b>	<b>64.061</b>
Növekedés:	7.586
Értékcsökkenés:	(3.207)
Átváltási különbözet:	(101)
<b>Nettó könyv szerinti érték 2009. december 31-én:</b>	<b>68.339</b>

Az ingatlanérték növekedése a következőkből adódik: a H épület befejezése és egyéb ingatlanfejlesztések a Parkban (3.626 ezer EUR), feltárási és előkészítő munkák a 2008-ban vásárolt területeken (1.532 ezer EUR) és új ingatlan megvásárlása, feltárási és előkészítő munkái (2.428 ezer EUR).

A Társaság 16.819 ezer EUR értékben helyezett üzembe ingatlanokat 2009-ben (H épület és egyéb fejlesztések). Az ingatlanok után elszámolt értékcsökkenési leírás 709 ezer EUR-ral haladja meg az előző évi értéket (2.498 ezer EUR).

Az ingatlanok valós piaci értékére vonatkozó becslést a 2009. évi konszolidált éves beszámolóban teszünk közzé.

##### **4.6. Részesedések**

2009. április 21-én a Társaság 10%-os tulajdonrészt szerzett az Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben (AIT). A részesedés értéke 30 millió HUF (100 ezer EUR a részesedés megszerzésekor érvényes árfolyamon).

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.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTÉSEK A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2009. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**4.7. Hitelek**

Az 55.441 ezer EUR hitelállomány kizárólag a Westdeutsche Immobilien Bank AG által nyújtott hitelekből áll. 2009-ben a Társaság 1.447 ezer EUR-t törlesztett és nem vett fel újabb hitelt.

**4.8. Szállítók**

A H épület kivitelezési munkáinak befejezésével a szállítóállomány 688 ezer EUR-ra csökkent az év végére. A Társaság a fordulónapon lejárt tartozásokkal nem rendelkezett, fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül változatlanul eleget tesz.

**5. Egyéb információ**

**5.1. Új telek vásárlása**

2008. szeptemberében a Társaság szerződéses kötelezettséget vállalt a Graphisoft Parkkal szomszédos 2 hektáros fejlesztési terület megvásárlására. A Társaság 2009. szeptember 7-én kifizette a vételárat és tulajdonjogot szerzett a területen. A telek bekerülési értéke 630 millió HUF (2.331 ezer EUR), ami tartalmazza a vételárat, a kapcsolódó illetéket és a megszerzéshez közvetlenül kapcsolódó járulékos költségeket.

A terület főbb speciális kockázati és korlátozó tényezői a következők:

- fokozott környezetszennyezési kockázat,
- a megőrzendő 'Generátorház' miatti jelentős hasznosítási korlátozás.

**5.2. Bérleti szerződések**

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

2009. negyedik negyedévében 6 új bérlővel kötöttünk megállapodást mintegy 1.000 m<sup>2</sup> iroda bérletére.