

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2011. harmadik negyedév

2011. november 9.



GRAPHISOFT PARK





Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	2010.	2011.	2010.	2011.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Bevétel	1.873	2.025	5.531	5.980
Működési költség	(298)	(173)	(832)	(594)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	32	4	75	67
EBITDA	1.607	1.856	4.774	5.453
Értékcsökkenés és amortizáció	(910)	(948)	(2.691)	(2.764)
Üzemi eredmény	697	908	2.083	2.689
Nettó kamatköltség	(571)	(502)	(1.722)	(1.529)
Üzemi eredmény és nettó kamat	126	406	361	1.160
Árfolyamkülönbözet	16	(117)	(30)	20
Adózás előtti eredmény	142	289	331	1.180
Nyereségadó	(117)	84	(245)	(164)
Adózott eredmény	25	373	86	1.016
EBITDA ráta (%)	85,8	91,7	86,3	91,2
Üzemi eredmény ráta (%)	37,2	44,8	37,7	45,0

	2010. december 31.	2011. szeptember 30.
Eszközök összesen	77.509	74.985
Ingatlanok - bekerülési költségen*	67.119	65.503
Bankhitelek	53.831	52.477
Nettó adósság	45.457	44.815

* 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 kilenc havi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2011. és 2012. évi előrejelzés.

2011. első kilenc havi eredmények

A Társaság 5.980 ezer euró árbevétel és 5.453 ezer euró EBITDA mellett 1.016 ezer euró nettó nyereséggel zárta 2011. első három negyedét.

- Az **árbevétel** (5.980 ezer euró, Q1: 1.970 ezer euró, Q2: 1.985 ezer euró, Q3: 2.025 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** (527 ezer euró, Q1: 161 ezer euró, Q2: 197 ezer euró, Q3: 169 ezer euró) 30%-kal csökkent az előző évhez képest a szigorú költséggazdálkodásnak, valamint az ingatlanokkal kapcsolatos költségek, a kihasználtság növekedéséből származó, fajlagos csökkenésének köszönhetően.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2.764 ezer euró, Q1: 901 ezer euró, Q2: 915 ezer euró, Q3: 948 ezer euró) 3%-kal nőtt az előző évhez képest a központi terület irodaépületein elvégzett fejlesztések (irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása), valamint a műemléki fejlesztési terület Igazgatósági épületének 2011. második negyedévi átadásának hatására.
- Az **EBITDA** (5.453 ezer euró, Q1: 1.809 ezer euró, Q2: 1.788 ezer euró, Q3: 1.856 ezer euró) 14%-kal, az **üzemi eredmény** (2.689 ezer euró, Q1: 908 ezer euró, Q2: 873 ezer euró, Q3: 908 ezer euró) 29 %-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest.
- A **nettó kamatköltség** (1.529 ezer euró, Q1: 528 ezer euró, Q2: 499 ezer euró, Q3: 502 ezer euró) 11%-kal csökkent az előző évhez képest a hitelkamatok csökkenésének köszönhetően.
- A **nettó nyereség** (1.016 ezer euró, Q1: 338 ezer euró, Q2: 305 ezer euró, Q3: 373 ezer euró) 930 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	2011 Q3
77%	79%	80%	83%	84%	85%	85%

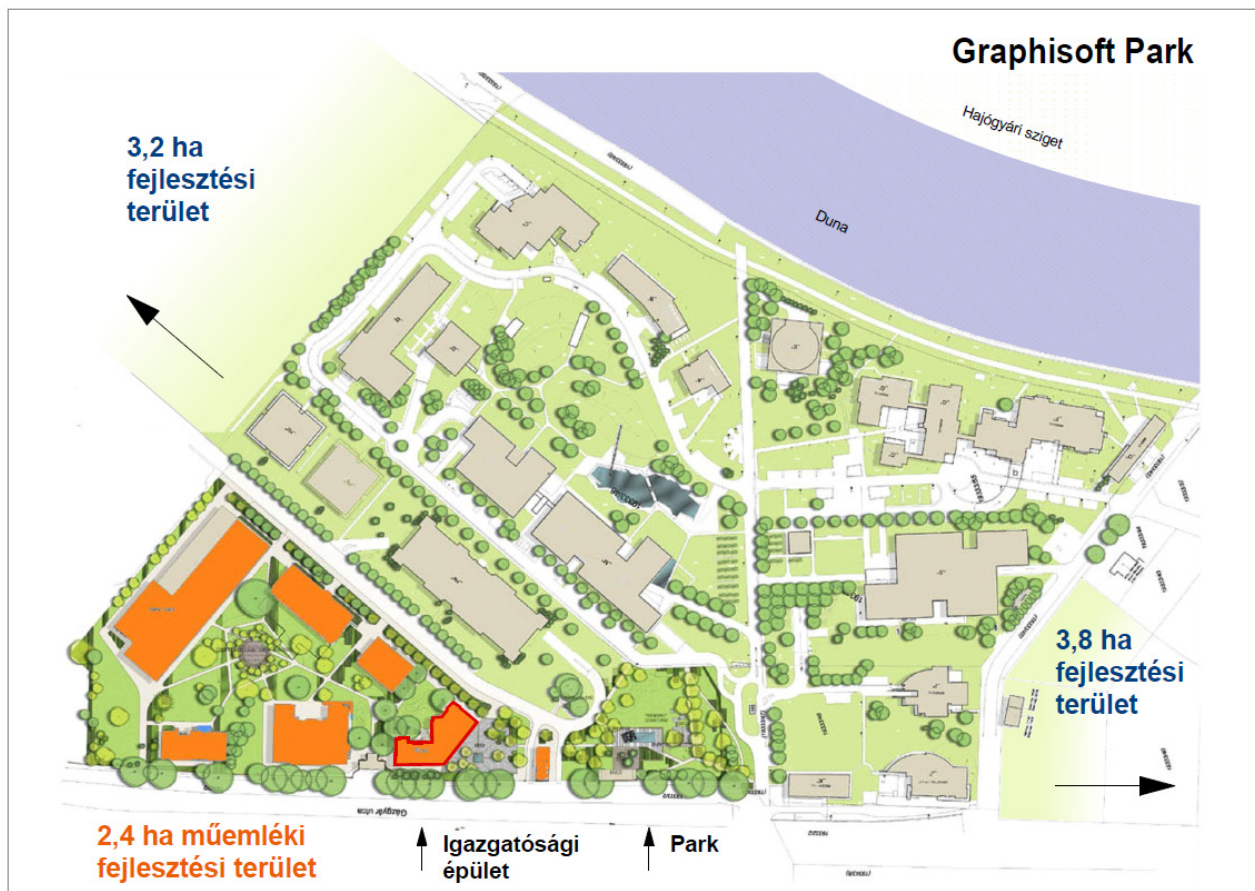
A kihasználtság növekedése a meglévő bérlők sikeres üzletmenetének köszönhető növekedésből és az ezzel járó újabb irodaigényekből, valamint újabb, kis alapterületen működő cégek beköltözéséből származik.



A H épület 1.000 m² irodaterületére 2011. októberben új bérleti szerződést kötöttünk, melynek eredményeként a kihasználtság 87%-ra nő 2012. első negyedévtől.

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. Bérlői területek kialakítására és fejlesztésére várhatóan 600 ezer eurót fordítunk 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 harmadik negyedévben további lépéseket tettünk a terület infrastruktúrájának fejlesztésében. Ennek keretében megterveztük és előkészítettük a terület önálló energiaellátását biztosító transzformátorállomás és gáznyomáscsökkentő elhelyezését, illetve megrendeltük a szükséges berendezéseket és a kapcsolódó munkákat. Ezek együttes költsége mintegy 200 ezer euró lesz.



A területen jelentősebb léptékű beruházást továbbra sem tervezünk. Ugyanakkor az irodapark folyamatos fejlesztésének keretében a műemléki tömbben kisebb épületek felújítását el fogjuk végezni. Tekintettel az épületek műemléki védettségére, mind az engedélyezési eljárás, mind a kivitelezés jelentős átfutási időt igényel. Ezért fontosnak tartjuk, hogy rendelkezünk azon engedélyekkel, melyek lehetővé teszik, hogy igény esetén az épületek funkcionális kialakításának kivitelezését késedelem nélkül el tudjuk kezdeni. A műemléki tömbben elhelyezkedő 57-es és 58-as számú épületek engedélyezési tervei elkészültek, azok hatósági egyeztetései folyamatban vannak. A terveket a negyedik negyedévben benyújtjuk engedélyeztetésre.

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 régészetileg 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 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. 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. 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 a 2011. őszi szemeszter folyik, melyre a korábbiak mellett a Washington University és a Carleton College diákjai érkeztek. A 2012. tavaszi félévre eddig beérkezett jelentkezések alapján az AIT új partnerként üdvözölheti a Harvard University-t és az Iowa állambeli Grinnell College-et. Ezekkel együtt 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 - 2011-ben összesen 550 m² területet bérel oktatási célra, mely a Park kihasználtságát is tovább növelte.

2011. és 2012. évi előrejelzés

A 2011. és 2012. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 85%-os, 2012. első negyedévtől 87%-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	2012 terv
Bérleti díj bevétel	7,40	7,8	8,0	8,2
Működési költség	- 0,93	- 0,9	- 0,7	-0,7
EBITDA	6,47	6,9	7,3	7,5
Értékcsökkenés	- 3,60	- 3,8	- 3,7	-3,8
Üzemi eredmény	2,87	3,1	3,6	3,7
Nettó kamatköltség	- 2,28	- 2,1	- 1,9	-1,7
Árfolyamkülönbözet	- 0,03	-	-	-
Nyereségadó	- 0,27	- 0,3	- 0,3	-0,4
Nettó eredmény	0,29	0,7	1,4	1,6

A 2011. évi nettó eredmény várható jelentős javulása egyrészt a kihasználtsági ráta növekedésének, másrészt a hitelkamatok és a működési költségek csökkenésének köszönhető.

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 bérlelőink 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 irodapiacra helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlelők 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.

Ezen kívül eredményeinket befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR kamatszint, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Ezen tényezők várható, de a jelentéskészítés időpontjában megbízhatóan nem megbecsülhető hatásaival előrejelzéseinkben ugyancsak nem számoltunk.

Kiemeljük, hogy az adótörvények 2012. évi módosítására vonatkozó (a jelentés közzétételének időpontjában még el nem fogadott) törvényjavaslat jelentősen bővíti a helyi önkormányzatok által kivethető adók körét és mértékét. Felhívjuk a figyelmet, hogy az ingatlanl kapcsolatos helyi adók esetleges jelentős növelése lényegesen ronthatja a Társaság 2012. évi várható eredményét.



Jövőre vonatkozó megállapítások - Az időközi vezetőségi beszámoló 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 mellékelt negyedéves 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, 2011. november 9.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2011. szeptember 30-án végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2011. november 9.

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 negyedéves jelentéshez	8-21

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2011. SZEPTEMBER 30.

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

	Meg- jegyzés	2010. december 31.	2011. szeptember 30.
Pénzeszközök	3	723	3.919
Értékpapírok	4	8.000	3.883
Vevők	5	362	600
Készletek	6	-	8
Adókövetelés	7	380	151
Egyéb forgóeszközök	8	517	530
Forgóeszközök		9.982	9.091
Befektetési célú ingatlanok	9	67.119	65.503
Egyéb tárgyi eszközök	9	222	209
Immateriális javak	9	10	1
Részesedések	10	100	100
Halasztott adókövetelés	11	76	81
Befektetett eszközök		67.527	65.894
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		77.509	74.985
Rövid lejáratú hitelek	12	1.692	2.025
Szállítók	13	667	345
Adókötelezettség	7	180	228
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	837	937
Rövid lejáratú kötelezettségek		3.376	3.535
Hosszú lejáratú hitelek	12	52.139	50.452
Hosszú lejáratú kötelezettségek		52.139	50.452
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		55.515	53.987
Jegyzett tőke		213	213
Eredménytartalék		22.856	22.886
Értékelési tartalék	4	-	(184)
Halmozott átváltási különbözet		(1.075)	(1.917)
Saját tőke		21.994	20.998
FORRÁSOK ÖSSZESEN		77.509	74.985

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

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

	Meg- jegyzés	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele	15	1.873	2.025	5.531	5.980
Árbevétel		1.873	2.025	5.531	5.980
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	16	(34)	(14)	(149)	(73)
Személyi jellegű költség	16	(91)	(84)	(343)	(316)
Egyéb működési költség	16	(173)	(75)	(340)	(205)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	16, 9	(910)	(948)	(2.691)	(2.764)
Működési költség		(1.208)	(1.121)	(3.523)	(3.358)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	17	32	4	75	67
ÜZEMI EREDMÉNY		697	908	2.083	2.689
Kamatbevétel	18	88	101	283	286
Kamatköltség	18	(659)	(603)	(2.005)	(1.815)
Árfolyamkülönbözet	19	16	(117)	(30)	20
Pénzügyi eredmény		(555)	(619)	(1.752)	(1.509)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		142	289	331	1.180
Nyereségadó	20	(117)	84	(245)	(164)
ADÓZOTT EREDMÉNY		25	373	86	1.016
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		25	373	86	1.016
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,00	0,04	0,01	0,10
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,00	0,04	0,01	0,10

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

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

	Meg- jegyzés	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Adózott eredmény		25	373	86	1.016
Értékelési tartalék		-	(184)	-	(184)
Átváltási különbözet		462	(1.555)	(344)	(842)
Egyéb átfogó jövedelem		462	(1.739)	(344)	(1.026)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		487	(1.366)	(258)	(10)

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

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

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Értékelési tartalék	Halmozott átváltási különbözet	Saját tőke
2009. december 31.	213	23.527	-	(657)	23.083
Adózott eredmény	-	86	-	-	86
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	(344)	(344)
Osztalék	-	(960)	-	-	(960)
2010. szeptember 30.	213	22.653	-	(1.001)	21.865
2010. december 31.	213	22.856	-	(1.075)	21.994
Adózott eredmény	-	1.016	-	-	1.016
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	(184)	(842)	(1.026)
Osztalék	-	(986)	-	-	(986)
2011. szeptember 30.	213	22.886	(184)	(1.917)	20.998

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

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

	2010.	2011.	2010.	2011.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	142	289	331	1.180
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	910	948	2.691	2.764
Kamatköltség	659	603	2.005	1.815
Kamatbevétel	(88)	(101)	(283)	(286)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	(34)	50	(30)	(41)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	464	(427)	341	(194)
Készletek (növekedése) / csökkenése	(2)	(7)	5	(8)
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése	18	192	206	248
Fizetett nyereségadó	(102)	(100)	(225)	(181)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1.967	1.447	5.041	5.297
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(868)	(484)	(2.058)	(2.189)
Fizetett kamat (aktivált)	(5)	(8)	(6)	(38)
Értékpapír vásárlása	-	(4.075)	-	(4.075)
Értékpapír értékesítése	-	8.000	-	8.000
Kapott kamat	345	369	372	386
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(528)	3.802	(1.692)	2.084
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(406)	(461)	(1.198)	(1.354)
Fizetett kamat	(605)	(604)	(2.014)	(1.851)
Fizetett osztalék	(38)	(950)	(946)	(950)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.049)	(2.015)	(4.158)	(4.155)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	390	3.234	(809)	3.226
Pénzeszközök az időszak elején	484	715	1.688	723
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (vesztesége)	7	(30)	2	(30)
Pénzeszközök az időszak végén	881	3.919	881	3.919

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(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.

2011. október 28-án a Graphisoft Park Kft. elhatározta egyesülését két leányvállalatával, a Graphisoft Park Universitas Kft.-vel és a GP3 Kft.-vel. A beolvasás célja a Cégcsoport szerkezetének transzparenssebbé és egyszerűbbé tétele. Az egyesülés tervezett időpontja: 2011. december 31.

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. szeptember 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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(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.
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.

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. szeptember 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	2.263.994	21,29
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		956.305	9,00	1.189.665	11,19
Egyéb részvényesek		4.475.412	42,08	4.242.052	39,89
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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(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.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
EUR/HUF nyitó:	286,46	265,61	270,84	278,75
EUR/HUF záró:	277,33	292,12	277,33	292,12
EUR/HUF átlag:	282,46	274,90	275,25	271,28

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

3. Pénzeszközök

	2010. december 31.	2011. szeptember 30.
Pénztár	5	4
Bankbetétek	718	3.915
Pénzeszközök	723	3.919

4. Értékpapírok (értékesíthető pénzügyi eszközök)

	2010. december 31.	2011. szeptember 30.
Banki kötvények	8.000	-
Vállalati kötvények	-	3.883
Értékpapírok (értékesíthető pénzügyi eszközök)	8.000	3.883

Az értékpapírok adatait és fordulónapi értékelését az alábbi táblázat tartalmazza:

	Banki kötvények	Vállalati kötvények
<i>Kibocsátás dátuma</i>	2009.08.28	2009.09.25
<i>Lejárat dátuma</i>	2011.08.30	2014.09.25
<i>Devizanem</i>	EUR	EUR
<i>Kamatláb (éves)</i>	4,25%	4,40%
Beszerzés dátuma	2009.09.21	2011.08.31
Névérték	8.000	4.500
Nettó beszerzési ár (%)	100,00%	90,56%
Nettó beszerzési ár	8.000	4.075
Lejárat / értékesítés	(8.000)	-
Felhalmozott kamat	-	12
Értékelési különbözet	-	(204)
Valós érték (2011.09.30)	-	3.883

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

A vállalati kötvények a Magyar Állam által garantált, a kibocsátó részvényeire átváltható kötvények.

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.

5. Vevők

	2010. december 31.	2011. szeptember 30.
Vevők	363	600
Vevők értékvesztése	(1)	-
Vevők	362	600

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

6. Készletek

	2010. december 31.	2011. szeptember 30.
Továbbszámlázandó ráfordítások	-	8
Készletek	-	8

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2010. december 31.	2011. szeptember 30.
Adókövetelés	380	151
Adókötelezettség	(180)	(228)
Nettó adókövetelés (kötelezettség)	200	(77)

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

8. Egyéb forgóeszközök

	2010. december 31.	2011. szeptember 30.
Elhatárolt bevételek	458	417
Elhatárolt költségek	6	94
Egyéb követelések	53	19
Egyéb forgóeszközök	517	530

Az elhatárolt bevételek összetétele a fordulónapon a következő: 414 ezer EUR árbevétel és 3 ezer EUR kamatbevétel.

9. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2010. december 31.	2011. szeptember 30.
Befektetési célú ingatlanok	67.119	65.503
Egyéb tárgyi eszközök	222	209
Immateriális javak	10	1
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	67.351	65.713

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(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:			
2010. december 31.	51.536	15.583	67.119
Bruttó érték:			
2010. december 31.	68.243	15.583	83.826
Növekedés		1.940	1.940
Aktiválás	15.292	(15.292)	-
Átváltási különbözet	(1.085)	239	(846)
2011. szeptember 30.	82.450	2.470	84.920
Értékcsökkenés:			
2010. december 31.	16.707	-	16.707
Növekedés	2.715	-	2.715
Átváltási különbözet	(5)	-	(5)
2011. szeptember 30.	19.417	-	19.417
Nettó érték:			
2011. szeptember 30.	63.033	2.470	65.503

A beruházások 1.940 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- fejlesztési és előkészítő munkák a Fejlesztési területeken (1.592 ezer EUR), és
- fejlesztési munkák a Központi terület irodaépületein (348 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 2.470 ezer EUR egyenlege az alábbiakat tartalmazza:

- a Műemléki fejlesztési területen található felújítás előtt álló épületek bekerülési értéke (2.464 ezer EUR), és
- a Központi terület irodaépületein folyamatban lévő fejlesztési munkák értéke (6 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 2011. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

10. Részesedések

	2010. december 31.	2011. szeptember 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. szeptember 30.
Fejlesztési tartalék	(180)	(190)
Értékcsökkenés	22	22
Értékelési tartalék	-	20
Áthozott veszteség	234	229
Halasztott adókövetelés	76	81

12. Hitelek

	2010. december 31.	2011. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.692	2.025
Hosszú lejáratú	52.139	50.452
Hitelek	53.831	52.477

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 2011. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

13. Szállítók

	2010. december 31.	2011. szeptember 30.
Szállítók - belföldi	667	345
Szállítók	667	345

14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2010. december 31.	2011. szeptember 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	26	37
Bérlői kauciók	360	467
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	451	433
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	837	937

15. Árbevétel

	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingyen bérbeadás árbevétele	1.873	2.025	5.531	5.980
Árbevétel	1.873	2.025	5.531	5.980

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

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

16. Működési költség

	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	34	14	149	73
Személyi jellegű költség	91	84	343	316
Egyéb működési költség	173	75	340	205
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	910	948	2.691	2.764
Működési költség	1.208	1.121	3.523	3.358

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Iroda és telekommunikáció	4	3	12	8
Jog és adminisztráció	27	45	89	99
Marketing	127	15	190	25
Egyéb	15	12	49	73
Egyéb működési költség	173	75	340	205

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

17. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	61	44	264	148
Továbbszámlázott beruházási költségek	(53)	(48)	(253)	(133)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	605	679	1.890	2.114
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(580)	(664)	(1.820)	(2.057)
Egyebek	(1)	(7)	(6)	(5)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	32	4	75	67

18. Kamatok

	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Kapott kamatok	88	101	283	286
Kamatbevétel	88	101	283	286
Fizetett hitelkamatok	(662)	(606)	(2.000)	(1.840)
Egyéb fizetett kamatok	(2)	(5)	(11)	(13)
Aktivált finanszírozási költség	5	8	6	38
Kamatköltség	(659)	(603)	(2.005)	(1.815)
Nettó kamatköltség	(571)	(502)	(1.722)	(1.529)

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

19. Árfolyamkülönbözet

	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Realizált árfolyamnyereség (veszteség)	(25)	(37)	(62)	9
Nem realizált árfolyamnyereség (veszteség)	41	(80)	32	11
Árfolyamnyereség (veszteség)	16	(117)	(30)	20

20. Nyereségadó

	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(49)	(50)	(136)	(150)
Halasztott nyereségadó	(68)	134	(109)	(14)
Nyereségadó ráfordítás	(117)	84	(245)	(164)

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.

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

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2010. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2010. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	25	373	86	1.016
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.405.160	10.405.160	10.405.160
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,00	0,04	0,01	0,10
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.405.160	10.405.160	10.405.160
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,00	0,04	0,01	0,10

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. szeptember 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 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 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. 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 negyedéves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközzeiről, 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.