

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2013. harmadik negyedév

2013. november 6.



GRAPHISOFT PARK



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	2012.	2013.	2012	2013.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Bevétel	2.069	2.017	6.304	6.072
Működési költség*	(151)	37	(597)	(780)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	(90)	1.982	(47)	2.045
EBITDA	1.828	4.036	5.660	7.337
Értékcsökkenés és amortizáció	(929)	(932)	(2.754)	(2.801)
Üzemi eredmény	899	3.104	2.906	4.536
Nettó kamatköltség	(379)	(307)	(1.256)	(947)
Árfolyamkülönbözet	(1)	(15)	17	(62)
Adózás előtti eredmény	519	2.782	1.667	3.527
Nyereségadó	(44)	(271)	(252)	(418)
Adózott eredmény	475	2.511	1.415	3.109
EBITDA ráta (%)	88,4	200,1	89,8	120,8
Üzemi eredmény ráta (%)	43,5	153,9	46,1	74,7

* 2012-ben és 2013 első két negyedében a működési költségek között mutattuk ki a peres eljárással kapcsolatos költségeinket. Az ügylettel kapcsolatos ráfordítások és bevételek összemérésének biztosítása érdekében ebben a vezetőségi beszámolóban a 2013-as adatszlopban és 2012-es összehasonlító adatokban is az „Egyéb bevétel (ráfordítás)” sorban mutatjuk ki az AMRI Hungary Zrt.-vel kötött szerződés megszűnésével kapcsolatos ráfordításokat és bevételeket.

Gazdasági kulcsadatok – pro forma

(a 2013. szeptember 30-val záródó kilenc hónap eredményét jelentősen befolyásoló egyszeri kártérítési bevétel és a hozzá kapcsolódó költségek nélkül)

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	2012.	2013.	2012	2013.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap	napján végződő 3 hónap	napján végződő 9 hónap	napján végződő 9 hónap
Bevétel	2.069	2.017	6.304	6.072
Működési költség	(151)	37	(597)	(780)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	26	(264)	69	54
EBITDA	1.944	1.790	5.776	5.346
Értékcsökkenés és amortizáció	(929)	(932)	(2.754)	(2.801)
Üzemi eredmény	1.015	858	3.022	2.545
Nettó kamatköltség	(379)	(307)	(1.256)	(947)
Árfolyamkülönbözet	(1)	(15)	17	(62)
Adózás előtti eredmény	635	536	1.783	1.536
Nyereségadó	(56)	(46)	(264)	(219)
Adózott eredmény	579	490	1.519	1.317
EBITDA ráta (%)	94,0	88,7	91,6	88,0
Üzemi eredmény ráta (%)	49,1	42,5	47,9	41,9

	2012. december 31.	2013. szeptember 30.
Eszközök összesen	71.893	72.405
Ingatlanok - bekerülési költségen[†]	62.254	60.950
Bankhitelek	49.870	47.836
Nettó adósság	41.908	38.864

† A befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen szerepelnek a Társaság pénzügyi kimutatásaiban. Az ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést évente teszünk közzé. A legutóbbi értékelést a 2012. évi Éves Jelentés tartalmazza (www.graphisoftpark.com).

Tisztelt Részvényeseink,

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

- 2013. első kilenc havi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- Peres eljárás,
- 2013-2014. évi előrejelzés.

2013. első kilenc havi eredmények

A Társaság 6.072 ezer euró árbevétel és 7.337 ezer euró EBITDA mellett 3.109 ezer euró nettó nyereséggel zárta 2013. kilenc hónapját.

- Az **árbevétel** 4%-kal, 6.072 ezer euróra csökkent az előző évhez képest. Az új bérleti szerződésekből származó bérleti díj az árbevételt 154 ezer euróval, azaz 3%-kal növelte, azonban az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződésének megszűnéséből származó bérleti díj bevételkiesés 386 ezer euróval, azaz 7%-kal csökkentette (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” valamint a „Peres eljárás” fejezetekben alább). Az árbevétel kizárólag a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díjakat tartalmazza.
- A **működési költség** 31%-kal, 183 ezer euróval 780 ezer euróra nőtt az előző évhez képest. Ennek oka a személyi jellegű költség növekedése volt, melyet az idén induló beruházások miatti személyi változások indokoltak a műszaki területen (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben). Az AMRI Hungary Zrt-vel szemben megindított peres eljárással (részletesen lásd a „Peres eljárás” fejezetben) kapcsolatban felmerült jogi költségeket 2012-ben és 2013 első két negyedévében a működési költségek között mutattuk ki. Az ügylettel kapcsolatos bevételek és ráfordítások összemérhetőségének érdekében ezeket a költségeket mostani jelentésünkben és a következőkben is az „Egyéb bevételek (ráfordítások)” sorban fogjuk kimutatni, illetve a „Pro Forma” táblázatban ezek a bevételek és kiadások nem szerepelnek. A korrekt összehasonlíthatóság érdekében a „Pro Forma” táblázatban 2012-ben is az AMRI eljáráshoz tartozó költségek nélkül mutatjuk ki az eredményeket.
- Az **egyéb bevételek** 4.451%-kal nőttek 2.045 ezer euróra. Ennek oka gyakorlatilag teljes egészében az AMRI Hungary Zrt-vel szemben megindított peres eljárás lezárásával kapcsolatos egyszeri kártérítési bevétel, illetve az azzal szemben álló jogi költségek. Ezek nélkül az egyéb bevétel 22%-kal 69 ezer euróról 54 ezer euróra csökkent volna.
- Az **értékcsökkenési leírás** 2%-kal, 2.801 ezer euróra nőtt az előző évhez képest a központi terület épületein 2012-ben elvégzett fejlesztések (irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása, infrastruktúra- és közműfejlesztési munkák) hatására.
- Az **EBITDA** 30%-kal 7.337 ezer euróra, míg az **üzemi eredmény** 56%-kal, 4.536 ezer euróra nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők, valamint egy egyszeri tétel, az AMRI-val kötött peren kívüli egyezségből eredő kártérítési bevétel hatására (lásd a „Peres ügyek” fejezetben). Ez utóbbi nélkül az EBITDA 7%-kal 5.346 ezer euróra, az üzemi eredmény 16%-kal 2.545 ezer euróra csökkent volna.
- A **nettó kamatköltség** 25%-kal, 947 ezer euróra csökkent az előző évhez képest a kamatköltség csökkenésének (476 ezer euróval) és a kamatbevételek csökkenésének (167 ezer euróval) együttes hatásaként.

- A **nyereségadó** 252 ezer euróról 418 ezer euróra nőtt. A fent említett kártérítés adóalap-emelő hatását részben ellensúlyozta az árbevétel és az adózás előtti eredmény csökkenése, valamint egy egyszeri, műemléki felújításhoz kapcsolódó 66 ezer eurós tétel. Az AMRI kártérítés és kapcsolódó költségek nélkül számolt „Pro Forma” eredmény 219 ezer euró nyereségadót eredményezett volna.
- A Társaság 3.109 ezer euró **nettó nyereséget** ért el 2013 első kilenc hónapjában, ami 120 %-kal, 1.694 ezer euróval magasabb az egy évvel korábbinál a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény jelentősen (1.630 ezer euróval, 56 %-kal) nőtt részben az egyszeri kártérítési bevétel hatására, melynek eredményjavító hatását rontotta a tavalyihoz képest 225 ezer euróval több peres költség és az AMRI bérleti szerződésének megszüntetéséből eredő 386 ezer euró bevételkiesés. Ugyanakkor viszont (2) a pénzügyi eredmény jelentősen javult (230 ezer euróval, 19%-kal), elsősorban a kamatköltség csökkenésének eredményeként, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó 166 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál.
Az egyszeri kártérítési bevétel, illetve a peres eljárás költségei nélkül a Társaság 1.317 ezer euró nettó nyereséget ért volna el a tavalyi (peres költségektől szintén megtisztított) 1.519 ezer euróhoz képest. Ez 13%-os csökkenést jelentett volna a következő tényezők hatására: az üzemi eredmény 477 ezer euróval, 16%-kal csökkent volna részben az AMRI bérleti szerződésének megszüntetéséből eredő bevételkiesés, részben a működési költségek (ezen belül a személyi jellegű költségek) emelkedése miatt. A nyereségadó 17%-kal, 45 ezer euróval 219 ezer euróra csökkent volna. A pénzügyi eredmény a fentiek szerint alakult volna.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban eddig elkészült és átadott 46.000 m² bérbe adható iroda és laborterület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

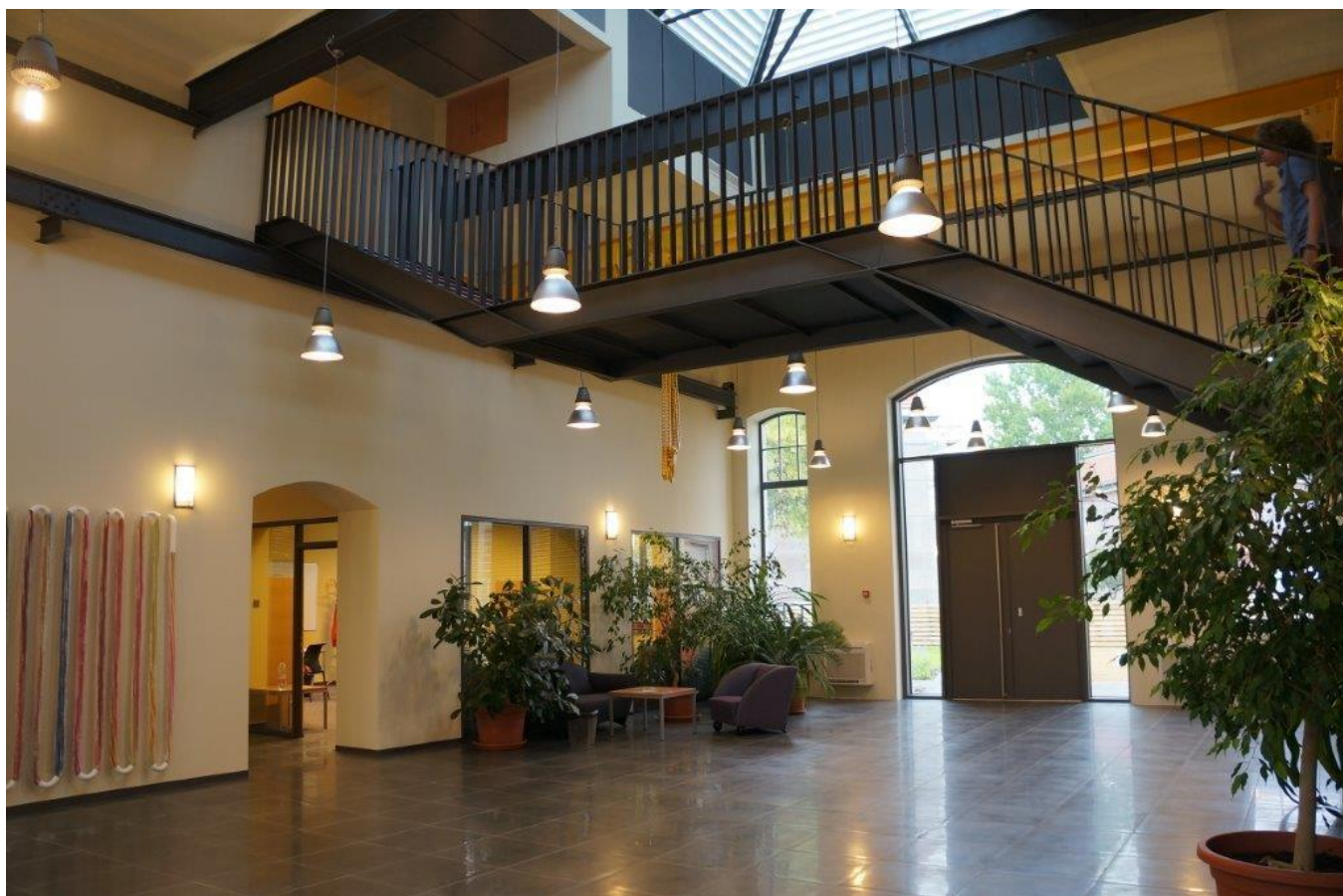
2012 Q1	2012 Q2	2012 Q3	2012 Q4	2013 Q1	2013 Q2	2013 Q3
87%	88%	81%	81%	84%	84%	84%

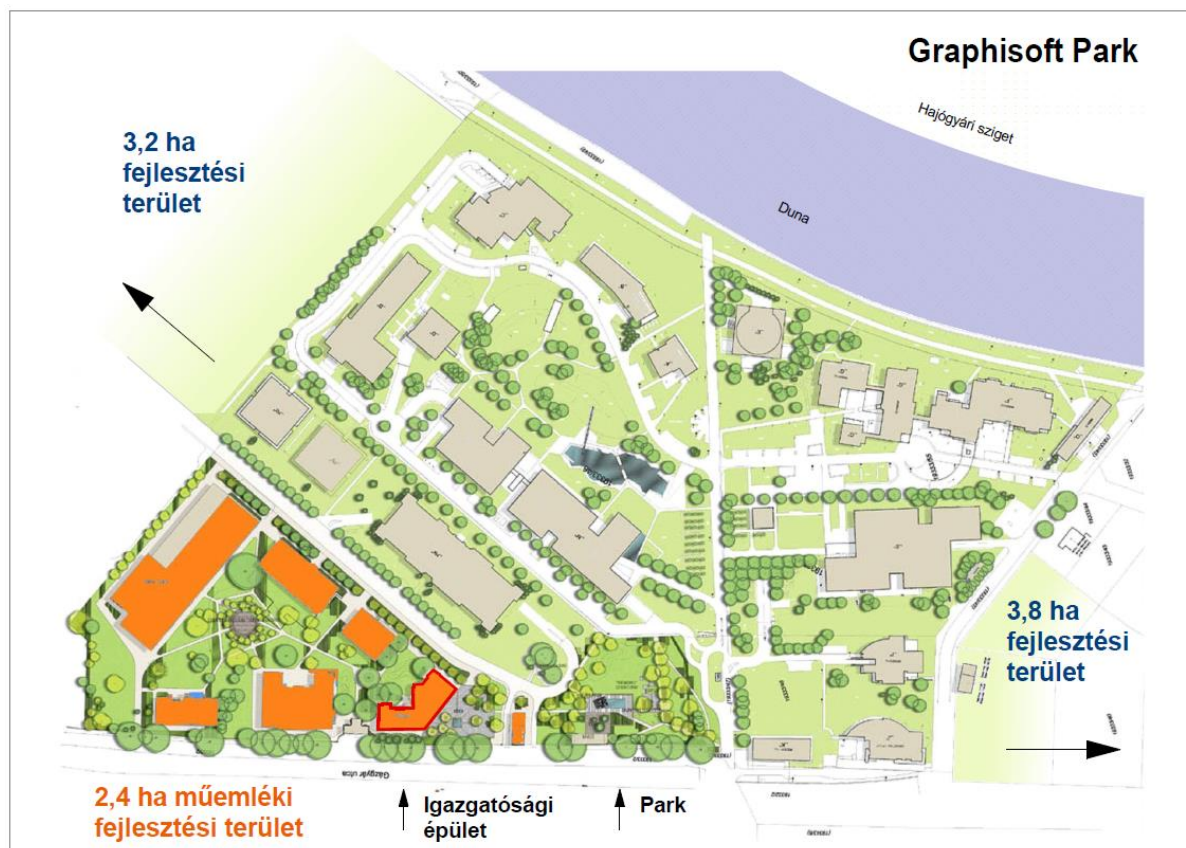
A Graphisoft Park 88%-os kihasználtsága az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződésének megszűnésével (részletesen lásd alább és a „Peres eljárás” fejezetben) 81%-ra csökkent 2012. szeptembertől, majd a megkötött egyéb új bérleti szerződéseknek köszönhetően 84%-ra nőtt 2013. januártól.

A Graphisoft Park egyik bérlője, a Ustream Hungary Kft. 2014. január 1-től belvárosi irodába költözik. Amennyiben nem kötünk újabb bérleti szerződést, a kihasználtság a Ustream 2014. januári kiköltözése után 80 % körüli értékre csökken.

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 15 évben 8,5 hektár területen 46.000 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 bruttó szintterületű műemlék épületállománya felújítás után hasznosítható. Ebből várhatóan összesen 10.000 m² lesz a bérbe adható nettó alapterület, melyből 1.000 m²-t felújítottunk és üzembe helyeztünk 2011-ben, 850 m²-t 2013-ban, további 5.000 m² felújítását pedig elkezdtük. Ősszel átadtuk az AIT részére a 850 m² alapterületű, magas színvonalon felújított épületet a Campus területén.





Az irodapark **központi területének** fejlesztése befejeződött. A területen további beruházások folynak: elsősorban irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezekre 290 ezer eurót fordítottunk 2013 első kilenc hónapjában és várhatóan összesen 400 ezer eurót fordítunk 2013-ban.

A **műemléki fejlesztési területen** elhelyezkedő épületek felújítását 2010-ben megkezdtük. A teljes program megvalósításának tervezett költsége 10,7 millió euró, mely összeg tartalmazza a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat is. 2010-2011-ben 1,2 millió eurót, 2012-ben újabb 1,2 millió eurót költöttünk erre a célra, 2013-ban pedig összesen 3 millió euró értékű műemlék-felújítási beruházás várható, amelyből az első kilenc hónapban 1.054 ezer euró valósult meg. A tervezett 10,7 millió eurós összköltségből fennmaradó 5,3 millió euró pedig várhatóan 2014-ben jelentkezik.

A műemléki tömb elsősorban oktatási célokat fog szolgálni. 2013 őszén ide költözött át a már 2010. óta működő Aquincumi Technológiai Intézet (AIT). 2013. márciusban szerződést kötöttünk az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskolával, azzal a céllal, hogy 2014 őszétől az IBS is itt folytassa oktatási tevékenységét. Ennek érdekében a műemléki tömb épületeiben, összesen mintegy 5.850 m² hasznos alapterületen korszerű oktatási tevékenységre alkalmas tereket alakítunk ki.

A programhoz tartozik egy újabb étterem és diákszálló építése, beüzemelése. Ennek költsége része a 10,7 millió eurós keretnek.

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.

Az IBS oktatási programjához kapcsolódik egy 85 fős diákszálló felépítése, melynek átadását az oktatási épületekkel egy időben, 2014. júliusára vállaltuk. A mintegy 3.000 m² bruttó alapterületű diákszálló építési munkái novemberben kezdődnek a déli fejlesztési területen.

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 2013. április 23-án megtartott éves rendes közgyűlése részvényenként 40 forint (összesen 406.104 ezer forint, azaz 1.351 ezer euró 2013. április 23-ai árfolyamon) osztalék kifizetéséről döntött. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2013. június 4. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megféleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

Oktatási funkció megvalósítása

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű kiaknázása érdekében szerződést kötöttünk az Aquincumi Technológiai Intézzel (AIT) egy felsőfokú nemzetközi oktatási funkció létrehozására. Az AIT ezt a feladatot a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) Villamosmérnöki és Informatikai Karával együttműködésben, mint oktatásszervező vállalkozás, annak szakirányként 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. Az első teljes szemeszter 2011. februárban indult, amelyre további kitűnő észak-amerikai egyetemek (Skidmore, Swarthmore, Pomona) küldtek diákokat. A 2011. őszi szemeszterre a korábbiakon kívül a Carleton College-ből és a Washington University-ről érkeztek diákok. Az amerikai partneregyetemek köre 2012-ben tovább bővült, közöttük láthatjuk már a Harvard University-t, a Dartmouth, a Grinnell, a Macalester, és az Oberlin College-eket is. A 2013. tavaszi szemeszterre további új partner-egyetemek diákjai is érkeztek, mint a Yale, a Rochester, a Wesleyan, a Tufts University, valamint a Mt. Holyoke, a St. Olaf, és a Hampshire College-ek hallgatói. Jelenleg a 2013 őszi szemeszter folyik, melyre a korábbiak mellett az MIT, a Brown, a Puget Sound, a Vassar, a Worcester, és az Amherst egyetemek illetve College-ek küldtek hallgatókat. Mellettük a BME kiválasztott hallgatói tandíjmentesen 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 35 egyetem és College (köztük majd minden úgynevezett „Ivy League” elit egyetem) küldött már diákokat az AIT szemeszterekre és ismerte el a BME által akkreditált krediteket.

Az IBS 2014 ősztől várható beköltözése után várhatóan összesen több mint 1.000 diák folytat majd tanulmányokat a Graphisoft Park felsőoktatási campusán.

Az AIT 2012-ben 550 m² területet bérelt oktatási célra, ami 2013 ősztől 850 m²-re növekedett. Az IBS 2014-ben várható ideköltözése után pedig összesen közel 5.850 m² hasznos alapterületet használ felsőoktatási intézmény.

Peres eljárás

Amint azt már korábbi jelentéseinkben közzétettük, a Graphisoft Park bérlője, az AMRI Hungary Kutató Fejlesztő Zrt. 2012. július 23-án bejelentette végelszámolását, amely a bérleti szerződés megszűnéséhez vezetett 2012. augusztus 31-én, annak rendelkezései szerint. Ezt követően mindkét fél különböző bíróságokon peres eljárásokat indított Magyarországon és az Amerikai Egyesült Államokban. Felek 2013. augusztus 27-én peren kívüli egyezséget kötöttek a közöttük folyamatban lévő összes eljárást érintően.

2013-2014. évi előrejelzés

Az alábbiakban közöljük 2013-2014. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünket, amely kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket és a fenti peren kívüli egyezség hatásait figyelembe véve készült, az épületek jelenlegi 84%-os (2014-ben 80%-os[†]) kihasználtsága mellett (az első két oszlopban a 2011. és 2012. évi tényadatok). A 2014-es előrejelzés összehasonlíthatósága érdekében feltüntettük a Pro Forma 2012-es és várható 2013-as adatokat is:

(millió euró)	2011 tény	2012 tény	2012 pro forma	2013 várható	2013 pro forma várható	2014 terv
Bérleti díj bevétel	8,04	8,28	8,28	8,1	8,1	8,1
Működési költség és egyéb rendkívüli bevételek	- 0,69	-0,83	-0,71	1,1	-0,9	-0,9
EBITDA	7,35	7,45	7,57	9,2	7,2	7,2
Értékcsökkenés	- 3,70	-3,71	-3,71	-3,8	-3,8	-3,8
Üzemi eredmény	3,65	3,74	3,86	5,4	3,4	3,4
Nettó kamatköltség	- 2,00	-1,60	-1,60	-1,2	-1,2	-1,2
Árfolyamkülönbözet	-0,06	0,01	0,01	-	-	-
Nyereségadó	- 0,15	-0,31	-0,32	-0,3	-0,1	-0,2
Nettó eredmény	1,44	1,84	1,95	3,9	2,1	2,0

A 2013. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2012-es bázishoz viszonyítva:

- Az árbevétel a Hz épületből (korábban az AMRI által bérelt terület) származó bérleti díj bevétel kiesése miatt további 400 ezer euróval csökken (2012: 200 ezer euró; 2013: 600 ezer euró kiesés), azonban a 2012-ben újonnan megkötött bérleti szerződések hatására 200 ezer euróval növekszik. Összességében tehát 2013-ra 200 ezer euró bérleti díj bevétel csökkenést prognosztizálunk.
- A tisztított (tehát AMRI-val kapcsolatos egyszeri bevétel és a hozzá kapcsolódó peres költségek nélküli) működési költségeknél 25%-os átlagos növekedéssel számolunk. Az emelkedés legfőbb oka a személyi jellegű költségek növekedése, melyet az idén induló beruházások miatti személyi változások indokoltak a műszaki területen (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben).
- A kamatköltség 600 ezer euróval csökken 2013-ban 2012-höz képest, elsősorban annak eredményeként, hogy 2012. decemberben a bankhiteleink egy jelentős részletét a korábbinál jóval kedvezőbb kamatfeltétellel sikerült meghosszabbítani. A kamatbevétel várhatóan közel 200 ezer euróval csökken, egyrészt a banki kamatok és a hozamok csökkenése miatt, másrészt mert a 2012-es bázist növeli a pénzügyi befektetéseink részét képező kötvények egy részének értékesítéséből származó egyszeri nyereség (84 ezer euró).
- Az értékcsökkenési leírás várhatóan a 2012-es szinten alakul.
- A nyereségadó várhatóan csökken a beruházásokkal és műemlék-felújítással kapcsolatos kedvezmények miatt.

[†] 2014 szeptemberétől 4. 000m²-en megjelenik új bérlőként az IBS, de mivel ők az újonnan átadandó felsőoktatási campusban nyernek elhelyezést az AIT-vel együtt, továbbá az AIT által eddig használt 550m² is felszabadul, a kihasználtsági szint a felsőoktatási campus átadásával gyakorlatilag nem változik.

A 2014. évi eredmény alakulására ható főbb tényezők:

- A USTREAM Hungary Kft. bérleti szerződése lejártával nem hosszabbította meg azt, ezt ellensúlyozzák a 2013-ban megkötött bérleti szerződések, elsősorban a szeptemberben beköltöző IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola által fizetendő bérleti díj.
- A tisztított (tehát AMRI-val kapcsolatos egyszeri bevétel és a hozzá kapcsolódó peres költségek nélküli) működési költségeknél általános 5%-os átlagos növekedéssel számolunk.
- A nettó kamatköltség várhatóan a 2013-as szinten alakul, mivel a beruházások előrehaladtával csökkenő készpénzállomány utáni kamatbevétel csökkenését ellensúlyozza a fizetett hitelkamatok csökkenése.
- A műemléki fejlesztési területen folyó beruházások egy része 2013-ban, más része 2014-ben aktiválásra kerül. Emiatt kis mértékben emelkedni fog az értékcsökkenési leírás.

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 csak akkor számolunk azzal, hogy meglevő bérelőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérelő a jelentéskészítés időpontjáig jelezte. Jelen esetben, mint arról a „Hasznosítás, kihasználtság” címszó alatt is írtunk, a Ustream Hungary Kft. bérleti szerződésének lejáráta után 2014. január 1-től a belvárosba költözik, ezt előrejelzésünkben figyelembe vettük.

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 bérlők elvesztése sem a jövőben. Ugyanakkor hangsúlyozni szeretnénk, hogy a Graphisoft Park eddigi 15 éves története során a Ustream Hungary Kft volt az egyetlen olyan bérelőnk, amely sikeres üzletmenete ellenére nem hosszabbított szerződést. Ezt a lépést sem a bérleti díj, hanem a Ustream tevékenységének a belvárosban kialakult ökoszisztémához való kapcsolódása eredményezte.

Az eredményeket elsősorban befolyásoló kihasználtsági mutató tehát előrejelzéseinktől akár pozitív, akár negatív irányban is eltérhet. Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR kamatszint, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai.

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, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2013. november 6.



Glück Éva
gazdasági igazgató



Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE

NEGyedÉVES JELENTÉS

a 2013. szeptember 30-án végződő negyedévre

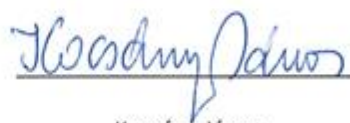
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2013. november 6.



Glück Éva
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

2013. SZEPTEMBER 30.

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

	Meg- jegyzés	2012. december 31.	2013. szeptember 30.
Pénzeszközök	3	6.186	8.372
Értékpapírok	4	2.024	2.042
Vevők	5	422	354
Készletek	6	-	1
Adókövetelés	7	99	63
Egyéb forgóeszközök	8	581	274
Forgóeszközök		9.312	11.106
Befektetési célú ingatlanok	9	62.254	60.950
Egyéb tárgyi eszközök	9	199	209
Immateriális javak	9	1	-
Részesedések	10	100	107
Halasztott adókövetelés	11	27	33
Befektetett eszközök		62.581	61.299
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		71.893	72.405
Rövid lejáratú hitelek	12	2.723	2.782
Szállítók	13	367	569
Adókötelezettség	7	121	248
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	878	1.166
Rövid lejáratú kötelezettségek		4.089	4.765
Hosszú lejáratú hitelek	12	47.147	45.054
Halasztott adókötelezettség	11	11	184
Hosszú lejáratú kötelezettségek		47.158	45.238
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		51.247	50.003
Jegyzett tőke		213	213
Eredménytartalék		23.939	25.697
Értékelési tartalék	4, 11	96	90
Saját részvények	22	(669)	(669)
Halmozott átváltási különbözet		(2.933)	(2.929)
Saját tőke		20.646	22.402
FORRÁSOK ÖSSZESEN		71.893	72.405

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2013. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2012. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele	15	2.069	2.017	6.304	6.072
Árbevétel		2.069	2.017	6.304	6.072
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	16	(7)	(68)	(42)	(139)
Személyi jellegű költség	16	(93)	(88)	(371)	(444)
Egyéb működési költség	16	(167)	193	(300)	(197)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	16, 9	(929)	(932)	(2.754)	(2.801)
Működési költség		(1.196)	(895)	(3.467)	(3.581)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	17	26	1.982	69	2.045
ÜZEMI EREDMÉNY		899	3.104	2.906	4.536
Kamatbevétel	18	104	57	333	166
Kamatköltség	18	(483)	(364)	(1.589)	(1.113)
Árfolyamkülönbözet	19	(1)	(15)	17	(62)
Pénzügyi eredmény		(380)	(322)	(1.239)	(1.009)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		519	2.782	1.667	3.527
Nyereségadó	20	(44)	(271)	(252)	(418)
ADÓZOTT EREDMÉNY		475	2.511	1.415	3.109
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		475	2.511	1.415	3.109
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,05	0,24	0,14	0,30
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,05	0,24	0,14	0,30

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2013. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2012. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Adózott eredmény		475	2.511	1.415	3.109
Értékpapírok értékelési különbözete	4, 11	289	16	526	(6)
Értékpapírok értékelési különbözetének halasztott adó hatása		(29)	(2)	(53)	-
Átváltási különbözet		-	2	6	4
Egyéb átfogó jövedelem		260	16	479	(2)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		735	2.527	1.894	3.107
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		735	2.527	1.894	3.107

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2013. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Értékelési tartalék	Saját részvények	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2011. december 31.	213	23.332	(339)	(669)	(2.938)	19.599
Adózott eredmény	-	1.415	-	-	-	1.415
Értékelési tartalék	-	-	473	-	-	473
Átváltási különbözet	-	-	-	-	6	6
Osztalék	-	(1.237)	-	-	-	(1.237)
2012. szeptember 30.	213	23.510	134	(669)	(2.932)	20.256
2012. december 31.	213	23.939	96	(669)	(2.933)	20.646
Adózott eredmény	-	3.109	-	-	-	3.109
Értékelési tartalék	-	-	(6)	-	-	(6)
Átváltási különbözet	-	-	-	-	4	4
Osztalék	-	(1.351)	-	-	-	(1.351)
2013. szeptember 30.	213	25.697	90	(669)	(2.929)	22.402

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2013. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2012.	2013.	2012.	2013.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	519	2.782	1.667	3.527
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	929	932	2.754	2.801
Kamatköltség	483	364	1.589	1.113
Kamatbevétel	(104)	(57)	(333)	(166)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	10	(19)	33	(15)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	29	335	(188)	418
Készletek (növekedése) / csökkenése	9	(1)	-	(1)
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése / (csökkenése)	(446)	189	(312)	430
Fizetett nyereségadó	(124)	(94)	(211)	(203)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1.305	4.431	4.999	7.904
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(525)	(721)	(977)	(1.212)
Fizetett kamat (aktivált)	(55)	(24)	(55)	(66)
Részesedés vásárlása	-	(7)		(7)
Értékpapír vásárlása	-	-	-	-
Értékpapír értékesítése	-	-	-	-
Kapott kamat	221	94	278	111
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(359)	(658)	(754)	(1.174)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(536)	(683)	(1.572)	(2.034)
Fizetett kamat	(428)	(362)	(1.528)	(1.108)
Fizetett osztalék	-	-	(1.167)	(1.385)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(964)	(1.045)	(4.267)	(4.527)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	(18)	2.728	(22)	2.203
Pénzeszközök az időszak elején	3.768	5.660	3.777	6.186
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	5	(16)	-	(17)
Pénzeszközök az időszak végén	3.755	8.372	3.755	8.372

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. 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 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 (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 14 fő volt 2013. szeptember 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár. A terület 8,5 hektáros részén az elmúlt 15 évben 46.000 m² iroda és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszthető, valamint a meglévő műemlék épületekben felújítás után várhatóan összesen 10.000 m² bérbe adható nettó alapterület alakítható ki.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	modern üzleti park 8,5 hektár területen, amely magába foglal 9, összesen 46 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 10.000 m ² bérbe adható nettó alapterületű épülettel, melyből 1.000 m ² felújítása megtörtént 2011-ben, 1.400 m ² felújítása kezdődött meg 2012-ben, további 4.450 m ² -é pedig 2013-ban
Fejlesztési területek	7,0 hektár szabad fejlesztési terület

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. 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.	2015. május 31.
Hornung Péter	tag	2006. augusztus 21.	2015. május 31.
Gáthy Tibor	tag	2012. április 26.	2015. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2015. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2015. 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	2012. december 31.		2013. szeptember 30.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Igazgatótanács és vezetők		4.076.864	38,35	4.039.964	38,00
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	130.000	1,21
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
Szűcs Tibor	ügyvezető**	1.500	0,01		
Hajba Róbert	gazdasági igazgató*	5.400	0,05		
5% feletti részvényesek		2.255.835	21,21	2.679.584	25,20
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		1.181.506	11,11	1.605.255	15,10
Egyéb részvényesek		3.819.899	35,93	3.433.050	32,29
Saját részvények***		479.076	4,51	479.076	4,51
Összesen		10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

* 2013. május 1-től a Társaság gazdasági igazgatója Glück Éva, aki részvénytulajdonnal nem rendelkezik

** 2013. augusztus 21-től a Graphisoft Park Services Kft. ügyvezetője Pálfalvi Zsuzsa, részvénytulajdonnal nem rendelkezik

*** A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. 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 2012. 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:

	2012.	2013.	2012.	2013.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
EUR/HUF nyitó:	288,22	295,16	311,13	291,29
EUR/HUF záró:	283,71	298,48	283,71	298,48
EUR/HUF átlag:	283,08	297,88	291,36	296.70

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGyedÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGyedÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2012. december 31.	2013. szeptember 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	6.185	8.371
Pénzeszközök	6.186	8.372

4. Értékpapírok

	2012. december 31.	2013. szeptember 30.
Kötvények	2.024	2.042
Értékpapírok (értékesíthető pénzügyi eszközök)	2.024	2.042

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 Társaság 4.500 ezer EUR névértékű kötvényt vásárolt 2011. augusztusban, melyből összesen 2.500 ezer EUR névértékű kötvényt értékesített 2012. októberben. Az eladási ár (2.440 ezer EUR) és a könyv szerinti érték (2.356 ezer EUR) különbsége a pénzügyi bevételek között került elszámolásra 2012-ben.

A kötvények értékelését az alábbi táblázat tartalmazza:

	2012. december 31.	2013. szeptember 30.
Nettó beszerzési ár (2011.08.31)	1.811	1.811
Felhalmozott kamat	106	130
Értékelési különbözet	107	101
Kötvények (valós értéken)	2.024	2.042

A felhalmozott kamatot az eredménykimutatásban (kamatbevétel), az értékpapírok értékelési különbözetet a kapcsolódó halasztott adó hatással a saját tőkében (értékelési tartalék) számoltuk el.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

5. Vevők

	2012. december 31.	2013. szeptember 30.
Vevők	422	354
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	422	354

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap

6. Készletek

	2012. december 31.	2013. szeptember 30.
Továbbszámlázandó ráfordítások	-	1
Készletek	-	1

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2012. december 31.	2013. szeptember 30.
Adókövetelés	99	63
Adókötelezettség	(121)	(248)
Nettó adókövetelés	(22)	(185)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

8. Egyéb forgóeszközök

	2012. december 31.	2013. szeptember 30.
Elhatárolt bevételek	50	159
Elhatárolt költségek	43	93
Egyéb követelések	488	22
Egyéb forgóeszközök	581	274

9. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2012. december 31.	2013. szeptember 30.
Befektetési célú ingatlanok	62.254	60.950
Egyéb tárgyi eszközök	199	209
Immateriális javak	1	-
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	62.454	61.159

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. 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:			
2012. december 31.	58.733	3.521	62.254
Bruttó érték:			
2012. december 31.	82.731	3.521	86.252
Növekedés	-	1.449	1.449
Aktiválás	292	(292)	-
Átváltási különbözet	-	-	-
2013. szeptember 30.	83.023	4.678	87.701
Értékcsökkenés:			
2012. december 31.	23.998	-	23.998
Növekedés	2.753	-	2.753
Átváltási különbözet	-	-	-
2013. szeptember 30.	26.751	-	26.751
Nettó érték:			
2013. szeptember 30.	56.272	4.678	60.950

A beruházások 1.449 ezer EUR növekedése egyrészt a Központi területen elvégzett fejlesztési munkák értékét (290 ezer EUR), másrészt a Műemléki területen végzett beruházások értékét (1.159 ezer EUR) tartalmazza.

Az aktiválások 292 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a Központi terület irodaépületein elvégzett fejlesztések (282 ezer EUR),
- befejezett infrastruktúra- és közműfejlesztési munkák (10 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 2013. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

10. Részesedések

	2012. december 31.	2013. szeptember 30.
AIT-Budapest Kft.	100	100
Aquincumi Technológiai Inkubátor Zrt.	-	7
Részesedések	100	107

A Társaság 2009-ben 10%-os tulajdonrészt (100 ezer EUR) szerzett az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben, 2013-ban pedig szintén 10%-os tulajdonrészt (7 ezer EUR) az Aquincumi Technológiai Inkubátor Zrt.-ben.

11. Halasztott adó

	2012. december 31.	2013. szeptember 30.
Fejlesztési tartalék	(274)	(350)
Értékcsökkenés	22	22
Értékpapírok*	(11)	(10)
Elhatárolt veszteség	279	187
Halasztott adókövetelés – nettó	16	(151)

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

12. Hitelek

	2012. december 31.	2013. szeptember 30.
Rövid lejáratú	2.723	2.782
Hosszú lejáratú	47.147	45.054
Hitelek	49.870	47.836

A hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelek EUR alapúak, részben 3-5 évre fix, részben változó

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

kamatozásúak. A bank számára nyújtott biztosítékok a következők: jelzálog az ingatlanon, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A Társaság le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon nem rendelkezett.

13. Szállítók

	2012. december 31.	2013. szeptember 30.
Szállítók - belföldi	367	569
Szállítók	367	569

14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2012. december 31.	2013. szeptember 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	32	31
Bérlői kauciók	507	665
Egyéb kötelezettségek	339	470
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	878	1.166

15. Árbevétel

	2012. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingtatlan bérbeadás árbevétele	2.069	2.017	6.304	6.072
Árbevétel	2.069	2.017	6.304	6.072

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

16. Működési költség

	2012. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	7	68	42	139
Személyi jellegű költség	93	88	371	444
Egyéb működési költség ⁴	167	(193)	300	197
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	929	932	2.754	2.801
Működési költség	1.196	895	3.467	3.581

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2012. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Iroda és telekommunikáció	5	4	10	10
Jog és adminisztráció	134	(226)	208	92
Marketing	14	14	39	40
Egyéb	14	15	43	55
Egyéb működési költség	167	(193)	300	197

⁴ A 2012-es adat tartalmazza a peres jogi költségeket. 2013 első két negyedévében is az egyéb működési költségek között mutattuk ki ezeket a költségeket, ám a mostani beszámolóinkban átsoroljuk egyéb bevételbe, ahol egyébként az AMRI-val kötött peren kívüli egyezségéből származó egyszeri kártérítési bevétel is szerepel.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

17. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2012. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	60	91	105	139
Továbbszámlázott beruházási költségek	(59)	(77)	(100)	(121)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	698	615	2.218	2.200
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(655)	(618)	(2.129)	(2.145)
Egyebek	(18)	1.971	(25)	1.972
Egyéb bevétel (ráfordítás)	26	1.982	69	2.045

18. Kamatok

	2012. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Kapott kamatok	104	57	333	166
Kamatbevétel	104	57	333	166
Fizetett hitelkamatok	(531)	(384)	(1.626)	(1.165)
Egyéb fizetett kamatok	(6)	(4)	(17)	(14)
Aktivált finanszírozási költség	54	24	54	66
Kamatköltség	(483)	(364)	(1.589)	(1.113)
Nettó kamatköltség	(379)	(307)	(1.256)	(947)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

19. Árfolyamkülönbözet

	2012. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Realizált árfolyamnyereség (veszteség)	4	8	50	19
Nem realizált árfolyamnyereség (veszteség)	(5)	7	(33)	43
Árfolyamnyereség (veszteség)	(1)	15	17	62

20. Nyereségadó

	2012. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(54)	(144)	(162)	(251)
Halasztott nyereségadó	10	(127)	(90)	(167)
Nyereségadó ráfordítás	(44)	(271)	(252)	(418)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. 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:

	2012. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2013. szept. 30. napján végződő 9 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	475	2.511	1.415	3.109
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.152.598	10.152.598	10.152.598	10.152.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,05	0,24	0,14	0,30
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.152.598	10.152.598	10.152.598	10.152.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,05	0,24	0,14	0,30

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:

	2012. december 31.	2013. szeptember 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

Peres eljárás

Amint azt már korábbi jelentéseinkben közzétettük, a Graphisoft Park bérelője, az AMRI Hungary Kutató Fejlesztő Zrt. 2012. július 23-án bejelentette végelszámolását, amely a bérleti szerződés megszűnéséhez vezetett 2012. augusztus 31-én, annak rendelkezései szerint. Ezt követően mindkét fél különböző bíróságokon peres eljárásokat indított Magyarországon és az Amerikai Egyesült Államokban. Felek 2013. augusztus 27-én peren kívüli egyezséget kötöttek a közöttük folyamatban lévő összes eljárást érintően.

Oktatási célú fejlesztés

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 tevékenységre is.

24. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2013. április 23-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2012. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács javaslatának megfelelően 71.839 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 1.844 ezer EUR mérleg szerinti eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés részvényenként 40 HUF, összesen 406.104 ezer HUF (1.351 ezer euró 2013. április 23-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá.

Az osztalékfizetés kezdőnapja 2013. 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 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.