

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2012. negyedik negyedév

2013. február 18.



GRAPHISOFT PARK





Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	2011.	2012.	2011.	2012.
	december 31.	december 31.	december 31.	december 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Bevétel	2.059	1.981	8.039	8.285
Működési költség	(179)	(254)	(773)	(967)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	19	66	86	135
EBITDA	1.899	1.793	7.352	7.453
Értékcsökkenés és amortizáció	(936)	(963)	(3.700)	(3.717)
Üzemi eredmény	963	830	3.652	3.736
Nettó kamatköltség	(467)	(337)	(1.996)	(1.593)
Árfolyamkülönbözet	(80)	(3)	(60)	14
Adózás előtti eredmény	416	490	1.596	2.157
Nyereségadó	9	(61)	(155)	(313)
Adózott eredmény	425	429	1.441	1.844
EBITDA ráta (%)	92,2	90,5	91,5	90,0
Üzemi eredmény ráta (%)	46,8	41,9	45,4	45,1

	2011. december 31.	2012. december 31.
Eszközök összesen	72.979	71.893
Ingatlanok - bekerülési költségen*	63.926	62.254
Bankhitelek	51.988	49.870
Nettó adósság	44.648	41.908

* A befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen szerepelnek a Társaság pénzügyi kimutatásaiban. Az ingatlanok való értékére vonatkozó becslést évente teszünk közzé. A legutóbbi értékelést a 2011. évi Éves Jelentés tartalmazza (www.graphisoftpark.com), aktualizált értékelést pedig a 2012. évi Éves Jelentésben teszünk közzé, melyet 2013. márciusban publikálunk.



Tisztelt Részvényeseink,

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

- 2012. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- Peres eljárás,
- 2013. évi előrejelzés.

2012. évi eredmények

A Társaság 8.285 ezer euró árbevétel és 7.453 ezer euró EBITDA mellett 1.844 ezer euró nettó nyereséggel zárta a 2012-es évet.

- Az **árbevétel** (8.285 ezer euró, Q1: 2.106 ezer euró, Q2: 2.129 ezer euró, Q3: 2.069 ezer euró, Q4: 1.981 ezer euró) 3,1%-kal nőtt 2012-ben 2011-hez képest. Az új bérleti szerződésekből származó bérleti díj az árbevételt 439 ezer euróval, azaz 5,5%-kal növelte, azonban az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződésének megszűnéséből származó bevétel kiesés 193 ezer euróval, azaz 2,4%-kal csökkentette 2012-ben (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Peres eljárás” fejezetekben alább).
- A **működési költség** (832 ezer euró, Q1: 134 ezer euró, Q2: 269 ezer euró, Q3: 241 ezer euró, Q4: 188 ezer euró) 21%-kal nőtt 2012-ben 2011-hez képest. A költségek növekedése az AMRI Hungary Zrt-vel szemben megindított peres eljárással (részletesen lásd a „Peres eljárás” fejezetben) kapcsolatban felmerült jogi költségek (2012-ben 152 ezer euró) következménye. A peres eljárás költségeit leszámítva a működési költség lényegében megegyezik az egy évvel korábbival, mivel a személyi jellegű költségek növekedését (az előző évhez képest magasabb prémiumokat fizettünk) az ingatlanokkal kapcsolatos költségek csökkenése (a kisebb kiadatlan terület miatt kevesebb közüzemi és üzemeltetési költséget kellett magunkra vállalni), és az egyéb működési költség soron elért megtakarítások ellensúlyozzák.
- Az **értékcsökkenési leírás** (3.717 ezer euró, Q1: 911 ezer euró, Q2: 914 ezer euró, Q3: 929 ezer euró, Q4: 963 ezer euró) 1%-kal nőtt 2012-ben 2011-hez képest.
- Az **EBITDA** (7.453 ezer euró, Q1: 1.972 ezer euró, Q2: 1.860 ezer euró, Q3: 1.828 ezer euró, Q4: 1.793 ezer euró) 1%-kal, míg az **üzemi eredmény** (3.736 ezer euró, Q1: 1.061 ezer euró, Q2: 946 ezer euró, Q3: 899 ezer euró, Q4: 830 ezer euró) 2%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest.
- A **nettó kamatköltség** (1.593 ezer euró, Q1: 444 ezer euró, Q2: 433 ezer euró, Q3: 379 ezer euró, Q4: 337 ezer euró) 20%-kal csökkent 2012-ben 2011-hez képest a hitelkamatok csökkenésének (315 ezer euróval) és a kamatbevétel növekedésének (88 ezer euróval) köszönhetően. A pénzügyi eredményt tovább javítja, hogy az árfolyamkülönbsétek is kedvezőbben alakultak 2011-hez képest (74 ezer euróval).
- A **nyereségadó** (2012: 313 ezer euró, 2011: 155 ezer euró) lényegesen magasabb az egy évvel korábbinál, elsősorban azért, mert a 2011-es társasági adót egy egyszeri tétel (leányvállalatok beolvadásához kapcsolódó átértékelés) jelentősen csökkentette.
- A **nettó nyereség** (1.844 ezer euró, Q1: 506 ezer euró, Q2: 434 ezer euró, Q3: 475 ezer euró, Q4: 429 ezer euró) 28%-kal, 403 ezer euróval nőtt 2012-ben 2011-hez képest, a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény ugyan mérsékelten (84 ezer euróval, 2%-kal) emelkedett csak (ebben szerepet játszott az AMRI bérleti szerződésének megszüntetéséből eredő 193 ezer euró bevételkiesés, és a peres eljárás tárgyevi 152 ezer euró költsége), ugyanakkor viszont (2) a pénzügyi eredmény jelentősen javult (477 ezer euróval, 23%-kal), elsősorban a kamatköltség csökkenésének eredményeként, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó 158 ezer euróval magasabb az előző évi egyszeri tétellel csökkentett bázisnál.



Hasznosítás, kihasználtság

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

2011 Q1	2011 Q2	2011 Q3	2011 Q4	2012 Q1	2012 Q2	2012 Q3	2012 Q4
84%	85%	85%	85%	87%	88%	81%	81%

Az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződésének megszűnésével (részletesen lásd alább és a „Peres eljárás” fejezetben) a Graphisoft Park kihasználtsága 2012. szeptembertől 88%-ról 81%-ra csökkent.

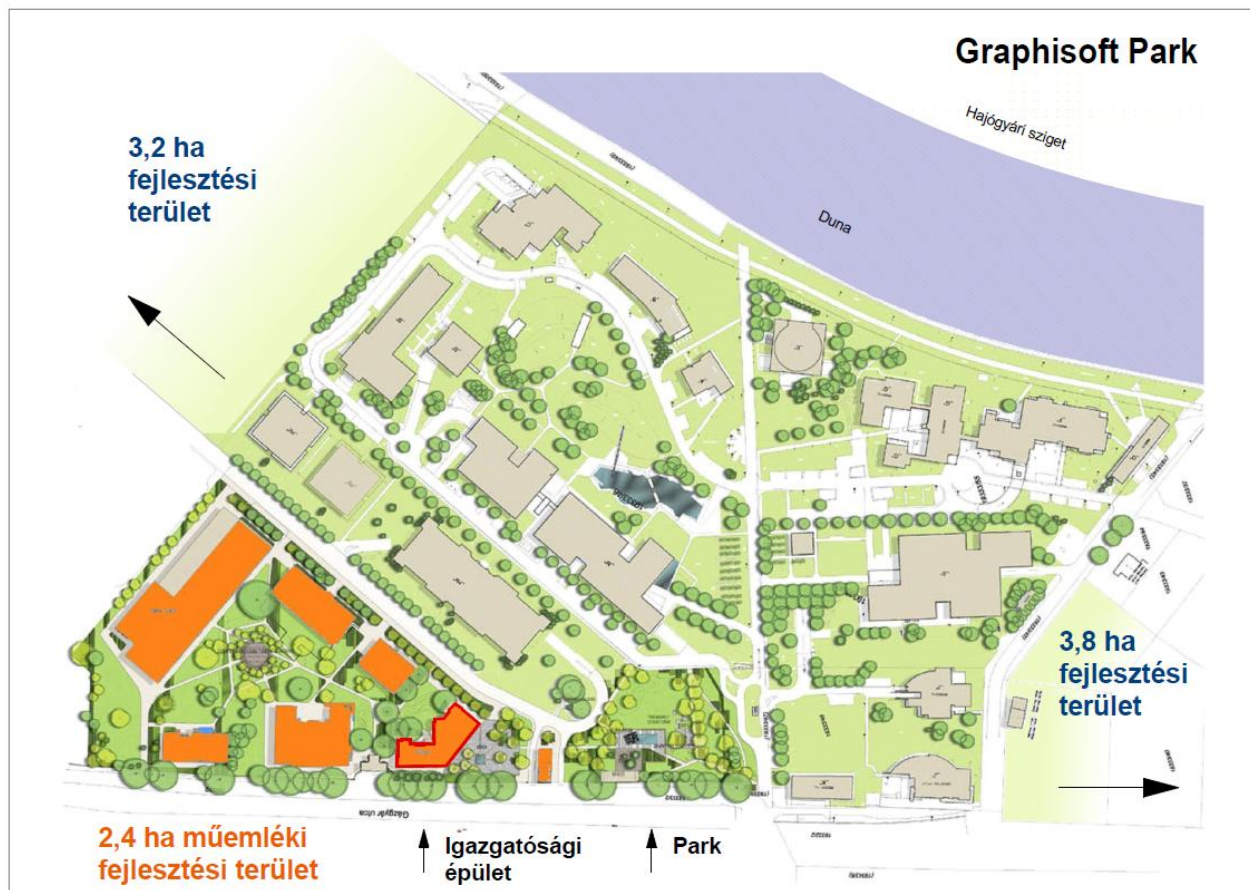
2012. első negyedévben megújítottuk, illetve bővítettük a bérleti szerződést egyik bérlőnkkel. Ennek eredményeként a kihasználtság 2013-ban 3%-kal nő.

2012. januárban a Microsoft Magyarország Kft. az ez év júliusában lejáró bérleti szerződését 5 évvel meghosszabbította. A szerződés hosszabbítással érintett irodaterület közel 4.000 m².

Fentieknek megfelelően a Graphisoft Park 88%-os kihasználtsága az AMRI területei nélkül 81%-ra csökkent 2012. szeptembertől, majd a megkötött egyéb új bérleti szerződések alapján 84%-ra nőtt 2013. januártól.

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 15 évben 8,5 hektár területen 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszhető, 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.





Az irodapark **központi területének** fejlesztése befejeződött. A területen további beruházások, elsősorban irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés folynak a bérleti igényeinek kiszolgálására. Mindezekre 800 ezer eurót fordítottunk 2012-ben, és várhatóan 400 ezer eurót fordítunk 2013-ban.

A **műemléki fejlesztési területen** elhelyezkedő 57-es és 58-as számú épületek felújítását 2012. áprilisban megkezdtük. Az épületek bérbé adható hasznos területe 1.400 m², a felújítás tervezett összköltsége 2,5 millió euró (ebből 2012-ben 1,2 millió euró merült fel), beleértve a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat is.

A műemléki tömb elsősorban oktatási célokat fog szolgálni. 2013 őszétől ide költözik át a D épületből a már 2010 óta működő Aquincumi Technológiai Intézet (AIT). A jelentéskészítés lezárásának napján előszerződést kötöttünk az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskolával, azzal a céllal, hogy 2014 őszétől az IBS is itt folytassa oktatási tevékenységét. Ennek érdekében vállaltuk a műemléki tömb további két, összesen mintegy 4.000 m² hasznos alapterületű épületének (61. és 63. számú épületek) felújítását, és a korszerű oktatási tevékenységre alkalmas terek kialakítását. A programhoz tartozik egy újabb étterem és diák szálló építése, beüzemelése, illetve a kapcsolódó közművesítési és parkosítási munkák elvégzése. A teljes program megvalósításának tervezett költsége mintegy 7 millió euró, melynek mintegy fele 2013-ban, a fennmaradó rész 2014-ben jelentkezik.

A **fejlesztési területeken** található, nem műemléki védettségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk, illetve a tervezett régészeti feltárások befejeződtek. A régészeti feltárt déli területen, igény esetén, el tudjuk kezdeni egy újabb irodaház építési munkáit. Az északi területen a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk. A területfejlesztés eddigi költsége 3,2 millió euró volt.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői változatlanul a következők:

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

Egyéb kiemelt események

Osztalék

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

Oktatási funkció megvalósítása

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljeskörű kiaknázása érdekében szerződést kötöttünk az Aquincumi Technológiai Intézettel (AIT) egy felsőfokú nemzetközi oktatási funkció létrehozására. Az AIT ezt a feladatot a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) Villamosmérnöki és Informatikai Karával együttműködésben, mint oktatásszervező vállalkozás, annak szakirányaként valósítja meg.

Az AIT 2010. június-júliusban egy sikeres nyári tanfolyammal kezdte meg működését, melyre az Egyesült Államok legkiválóbb egyeteméről (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, az Oberlin, és a Bryn Mawr College-eket is. A beszámoló készítésekor a 2013. tavaszi szemeszter zajlik, amelyre 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. 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 közel 30 egyetem és főiskola 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-ban várhatóan növekedni fog, az IBS 2014-ben várható ideköltözése után pedig összesen közel 5.000 m2 hasznos alapterületet bérelnek felsőoktatási intézmények.

Peres eljárás

Az AMRI Hungary Zrt. 2012. július 19-ével végelszámolás alá került. A végelszámolás megindítására való tekintettel a Graphisoft Park a bérleti szerződést az abban foglaltaknak megfelelően 2012. augusztus 31-ével felmondta. Az AMRI Hungary Zrt. és a Graphisoft Park közötti bérleti szerződés alapján a végelszámolás következtében a szerződés teljes hátralévő 79 hónapjára szóló 4.783 ezer euró bérleti díj egy összegben esedékessé vált.

A Graphisoft Park a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbírószágon peres eljárást indított az AMRI Hungary Zrt-vel szemben a bérleti jogviszony megszűnése és követelésének érvényesítése céljából. A peres eljárás megindítása azért vált szükségessé, mert az AMRI Hungary Zrt. és anyavállalata, az Albany Molecular Research Inc (Albany - USA) nem ismerte el a Graphisoft Park szerződésen alapuló követelését. A peresített követelés nettó összege 4.443 ezer euró. A követelés tartalmazza a bérleti szerződésből a megszűnéskor hátralévő 79 hónapos időtartamra eső bérleti díj összegét, az épületben maradt és az AMRI tulajdonában levő (a Graphisoft Park által nem hasznosítható) speciális eszközök kiszerezésének és eltávolításának becsült költségét, és az AMRI által meg nem fizetett 2012. augusztus havi bérleti és üzemeltetési díjat, csökkentve a további újrahasznosítás során várhatóan realizálható nettó bevételek összegével. A nettó bevételek összege tartalmazza a területek új bérlők részére történő újbóli bérbeadásából származó várható bevételeket (az átalakítási időszak után lineárisan növekvő kihasználtságot feltételezve), csökkentve az iroda kialakításához szükséges beruházás amortizációjával és csökkentve a kiadatlan területek üzemeltetési költségeivel a megszűnéskor hátralévő 79 hónapos időtartamra vonatkozóan.

A folyamatban levő választottbírószági eljárással párhuzamosan az AMRI Hungary Zrt. keresetet adott be a Fővárosi Törvényszéken az általa finanszírozott speciális berendezések „ráépítés”-ként történő elismertetése és ezzel az ingatlanban tulajdonhányad megszerzése céljából. A Graphisoft Park, miután több hónapi keresés után sem sikerült az ingatlan laborként történő hasznosítására olyan bérlőt találni, amely az AMRI magas színvonalú és rendkívül drága berendezéseinek hasznosítását vállalná, kénytelen volt a berendezések leszerelését és elszállítását kérni, a bérleti szerződés erre vonatkozó kikötései szerint. Az AMRI ezek kérésnek sem tett eleget a jelentéskészítés időpontjáig. A jogvita kimenetelét és lezárásának várható időpontját a jelentéskészítés időpontjában nem tudjuk megbecsülni.

Korábbi jelentéseinkkel összhangban, óvatos előrejelzési módszereinken nem változtatva, előrejelzéseinkben 1) a követelés érvényesítéséből várható bevételeket nem vesszük figyelembe, egészen addig, amíg az ügylet lezárásának időpontja és a ténylegesen befolyó összeg nem ismert, azonban 2) a követelés érvényesítésével kapcsolatban felmerült és várhatóan felmerülő jogi és egyéb költségeket elszámoljuk, még akkor is, ha azok az ügylet lezárásakor várhatóan megtérülnek. Az ügylet eredményre gyakorolt hatásáról csak annak lezárása után tudunk tájékoztatást nyújtani, előrejelzéseink tehát az ügylet lezárásáig a követelés érvényesítéséből várható bevétel figyelembevétel nélkül készülnek.



Az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződés megszűnésének hatása a 2012. és a 2013. évi eredményre a következő:

(millió euró)	2012 tény	2013 várható
Bérleti díj bevétel kiesése (2012: 4 hónap; 2013: 12 hónap)	-0,20	-0,6
Üres területek üzemeltetési költsége (Hz épület)	-	-0,1
Peres eljárás költségei	-0,15	-0,4
Nettó eredmény változása	-0,35	-1,1

2013. évi előrejelzés

A 2012. évi tényleges nettó eredményünk közel 150 ezer euróval jobban alakult az előző negyedéves jelentésünkben megadott 1,7 millió eurós előrejelzésünknel, elsősorban a működési költség és nyereségadó sorokon jelentkező megtakarításoknak köszönhetően.

A 2013. évi nettó eredményre vonatkozó előrejelzésünket az előző negyedéves jelentésben megadott 1,7 millió euró szintjén tartjuk. Figyelembe véve, hogy 2012. decemberben bankhiteleink egy jelentős részletét a korábbi várakozásunknál is kedvezőbb kamatfeltételekkel tudtuk megújítani, a nettó kamatköltségre vonatkozó előrejelzésünket 200 ezer euróval csökkentettük, továbbá a 2013. évi várható társasági nyereségadóra vonatkozó várakozásunkat szintén 100 ezer euróval lefelé módosítottuk, ugyanakkor a korábban becsülnél magasabb jogi költségekkel számolunk.

A 2013. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 84%-os kihasználtsága mellett a következő (az első három oszlopban a 2011. és 2012. évi tényadatok és az előző negyedéves jelentésben közölt 2013. évi tervadatok):

(millió euró)	2011 tény	2012 tény	2013 terv	2013 várható
Bérleti díj bevétel	8,04	8,28	8,1	8,1
Működési költség	- 0,69	-0,83	-0,9	-1,2
EBITDA	7,35	7,45	7,2	6,9
Értékcsökkenés	- 3,70	-3,71	-3,7	-3,7
Üzemi eredmény	3,65	3,74	3,5	3,2
Nettó kamatköltség	- 2,00	-1,60	-1,4	-1,2
Árfolyamkülönbözet	-0,06	0,01	-	-
Nyereségadó	- 0,15	-0,31	-0,4	-0,3
Nettó eredmény	1,44	1,84	1,7	1,7

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 veszteség), azonban a 2012-ben megújított és újonnan megkötött bérleti szerződések hatására 200 ezer euróval növekszik. Össességében tehát 2013-ra 200 ezer euró bérleti díj bevétel csökkenést prognosztizálunk.
- A működési költségeknél 5%-os átlagos növekedéssel számolunk, korrigálva az AMRI bérleti szerződés megszűnésével kapcsolatban felmerült és felmerülő ráfordításokkal (2012: 150 ezer euró; 2013: 500 ezer euró).
- 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 egyszerű nyereség (84 ezer euró).
- Az értékcsökkenési leírás és a nyereségadó várhatóan a 2012-es szinten alakul.



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 meglévő bérlőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg.

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

Fentiekén kívül eredményeinket 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. február 18.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2012. december 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2013. február 18.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES JELENTÉS
2012. DECEMBER 31.

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

2012. DECEMBER 31.

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

	Meg- jegyzés	2011. december 31.	2012. december 31.
Pénzeszközök	3	3.777	6.186
Értékpapírok	4	3.798	2.024
Vevők	5	381	422
Adókövetelés	6	169	99
Egyéb forgóeszközök	7	450	581
Forgóeszközök		8.575	9.312
Befektetési célú ingatlanok	8	63.926	62.254
Egyéb tárgyi eszközök	8	221	199
Immateriális javak	8	-	1
Részesedések	9	100	100
Halasztott adókövetelés	10	157	27
Befektetett eszközök		64.404	62.581
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		72.979	71.893
Rövid lejáratú hitelek	11	2.064	2.723
Szállítók	12	426	367
Adókötelezettség	6	159	121
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	807	878
Rövid lejáratú kötelezettségek		3.456	4.089
Hosszú lejáratú hitelek	11	49.924	47.147
Halasztott adókötelezettség	10	-	11
Hosszú lejáratú kötelezettségek		49.924	47.158
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		53.380	51.247
Jegyzett tőke		213	213
Eredménytartalék		23.332	23.939
Értékelési tartalék	4, 10	(339)	96
Saját részvények	21	(669)	(669)
Halmozott átváltási különbözet		(2.938)	(2.933)
Saját tőke		19.599	20.646
FORRÁSOK ÖSSZESEN		72.979	71.893

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2011. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2011. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	14	2.059	1.981	8.039	8.285
Árbevétel		2.059	1.981	8.039	8.285
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	15	(18)	(27)	(91)	(69)
Személyi jellegű költség	15	(99)	(139)	(415)	(510)
Egyéb működési költség	15	(62)	(88)	(267)	(388)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	15, 8	(936)	(963)	(3.700)	(3.717)
Működési költség		(1.115)	(1.217)	(4.473)	(4.684)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	16	19	66	86	135
ÜZEMI EREDMÉNY		963	830	3.652	3.736
Kamatbevétel	17	110	151	396	484
Kamatköltség	17	(577)	(488)	(2.392)	(2.077)
Árfolyamkülönbözet	18	(80)	(3)	(60)	14
Pénzügyi eredmény		(547)	(340)	(2.056)	(1.579)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		416	490	1.596	2.157
Nyereségadó	19	9	(61)	(155)	(313)
ADÓZOTT EREDMÉNY		425	429	1.441	1.844
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		425	429	1.441	1.844
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,04	0,04	0,14	0,18
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,04	0,04	0,14	0,18

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2011. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2011. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Adózott eredmény		425	429	1.441	1.884
Értékelési tartalék	4, 10	(155)	(38)	(339)	435
Átváltási különbözet		(1.021)	(1)	(1.863)	5
Egyéb átfogó jövedelem		(1.176)	(39)	(2.202)	440
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		(751)	390	(761)	2.284
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		(751)	390	(761)	2.284

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Értékelési tartalék	Saját részvények	Halmozott átváltási különbözlet	Saját tőke
2010. december 31.	213	22.856	-	-	(1.075)	21.994
Adózott eredmény	-	1.441	-	-	-	1.441
Értékelési tartalék	-	-	(339)	-	-	(339)
Átváltási különbözlet	-	-	-	-	(1.863)	(1.863)
Saját részvény vásárlás	-	-	-	(1.358)	-	(1.358)
Saját részvény értékesítés	-	21	-	689	-	710
Osztalék	-	(986)	-	-	-	(986)
2011. december 31.	213	23.332	(339)	(669)	(2.938)	19.599
Adózott eredmény	-	1.844	-	-	-	1.844
Értékelési tartalék	-	-	435	-	-	435
Átváltási különbözlet	-	-	-	-	5	5
Osztalék	-	(1.237)	-	-	-	(1.237)
2012. december 31.	213	23.939	96	(669)	(2.933)	20.646

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2011. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2011. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	416	490	1.596	2.157
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	936	963	3.700	3.717
Kamatköltség	577	488	2.392	2.077
Kamatbevétel	(110)	(151)	(396)	(484)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	43	(6)	2	27
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	422	160	228	(28)
Készletek csökkenése	8	-	-	-
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése / (csökkenése)	(275)	152	(27)	(160)
Fizetett nyereségadó	(39)	(15)	(220)	(226)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1.978	2.081	7.275	7.080
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(426)	(975)	(2.615)	(1.952)
Fizetett kamat (aktívált)	(5)	(18)	(43)	(73)
Értékpapír vásárlása	-	-	(4.075)	-
Értékpapír értékesítése	-	2.264	8.000	2.264
Kapott kamat	25	186	411	464
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(406)	1.457	1.678	703
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(489)	(546)	(1.843)	(2.118)
Fizetett kamat	(584)	(559)	(2.435)	(2.087)
Saját részvény vásárlása	(1.358)	-	(1.358)	-
Saját részvény értékesítése	710	-	710	-
Fizetett osztalék	-	-	(950)	(1.167)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.721)	(1.105)	(5.876)	(5.372)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	(149)	2.433	3.077	2.411
Pénzeszközök az időszak elején	3.919	3.755	723	3.777
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (vesztesége)	7	(2)	(23)	(2)
Pénzeszközök az időszak végén	3.777	6.186	3.777	6.186

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN 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 12 fő volt 2012. december 31-én.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár. A terület 8,5 hektáros részén az elmúlt 15 évben 45.000 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 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 mintegy 10.000 m ² bérbe adható nettó alapterületű épülettel, melyből 1.000 m ² felújítása megtörtént 2011-ben és további 1.400 m ² felújítása kezdődött meg 2012-ben
Fejlesztési területek	7,0 hektár szabad fejlesztési terület

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN 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.
Gáthy Tibor	tag	2012. április 26.	2013. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2013. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2013. május 31.

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

1.4. Részvényinformációk

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

Név	Pozíció	2011. december 31.		2012. december 31.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Igazgatótanács és vezetők		4.074.464	38,33	4.076.864	38,35
Bojár Gábor	az IT elnöke	3.185.125	29,96	3.185.125	29,96
Hornung Péter	az IT tagja	530.426	5,00	530.426	5,00
Gáthy Tibor	az IT tagja	160.000	1,50	160.000	1,50
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	az IT tagja, vezérigazgató	180.913	1,70	180.913	1,70
Hajba Róbert	gazdasági ig.	3.000	0,03	5.400	0,05
Szűcs Tibor	ügyvezető*	1.500	0,01	1.500	0,01
5% feletti részvényesek		2.265.744	21,31	2.255.835	21,21
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		1.191.415	11,21	1.181.506	11,11
Egyéb részvényesek		3.812.390	35,85	3.819.899	35,93
Saját részvények**		479.076	4,51	479.076	4,51
Összesen		10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

* Graphisoft Park Services Kft.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN 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 2011. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében), az alábbi kiegészítésekkel.

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

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2011.	2012.	2011.	2012.
	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
EUR/HUF nyitó:	292,12	283,71	278,75	311,13
EUR/HUF záró:	311,13	291,29	311,13	291,29
EUR/HUF átlag:	303,63	283,11	279,21	289,42

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2011. december 31.	2012. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	3.776	6.185
Pénzeszközök	3.777	6.186

4. Értékpapírok

	2011. december 31.	2012. december 31.
Kötvények	3.798	2.024
Értékpapírok (értékesíthető pénzügyi eszközök)	3.798	2.024

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 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.

A kötvények értékelését az alábbi táblázat tartalmazza:

	2011. december 31.	2012. december 31.
Nettó beszerzési ár (2011.08.31)	4.075	1.811
Felhalmozott kamat	99	106
Értékelési különbözet	(376)	107
Kötvények (valós értéken)	3.798	2.024

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

5. Vevők

	2011. december 31.	2012. december 31.
Vevők	381	422
Vevők értékvesztése	-	
Vevők	381	422

6. Adókövetelés és adókötelezettség

	2011. december 31.	2012. december 31.
Adókövetelés	169	99
Adókötelezettség	(159)	(121)
Nettó adókövetelés (adókötelezettség)	10	(22)

7. Egyéb forgóeszközök

	2011. december 31.	2012. december 31.
Elhatárolt bevételek	7	50
Elhatárolt költségek	8	43
Egyéb követelések	435	488
Egyéb forgóeszközök	450	581

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

8. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2011. december 31.	2012. december 31.
Befektetési célú ingatlanok	63.926	62.254
Egyéb tárgyi eszközök	221	199
Immateriális javak	-	1
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	64.147	62.454

A táblázat a befektetési célú ingatlanok időszaki mozgásait mutatja be:

	Telkek és épületek	Befejezetlen beruházások	Befektetési célú ingatlanok
Nettó érték:			
2011. december 31.	61.587	2.339	63.926
Bruttó érték:			
2011. december 31.	81.914	2.339	84.253
Átsorolás	21	-	21
Növekedés	-	1.978	1.978
Aktiválás	796	(796)	-
Átváltási különbözet	-	-	-
2012. december 31.	82.731	3.521	86.252
Értékcsökkenés:			
2011. december 31.	20.327	-	20.327
Növekedés	3.671	-	3.671
Átváltási különbözet	-	-	-
2012. december 31.	23.998	-	23.998
Nettó érték:			
2012. december 31.	58.733	3.521	62.254

A beruházások 1.978 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a Műemléki fejlesztési terület épületein végzett fejlesztések (927 ezer EUR),
- a Központi terület irodaépületein végzett fejlesztések (697 ezer EUR),
- infrastruktúra- és közműfejlesztési munkák (354 ezer EUR).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az aktiválások 796 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a Központi terület irodaépületein elvégzett fejlesztések (701 ezer EUR),
- befejezett infrastruktúra- és közműfejlesztési munkák (95 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 3.521 ezer EUR egyenlege kizárólag a Műemléki fejlesztési terület felújítás alatt és előtt álló épületeinek bekerülési értékét tartalmazza.

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

9. Részesedések

	2011. december 31.	2012. december 31.
AIT-Budapest Kft.	100	100
Részesedések	100	100

A Társaság 2009-ben 10%-os tulajdonrészt (100 ezer EUR) szerzett az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben.

10. Halasztott adó

	2011. december 31.	2012. december 31.
Fejlesztési tartalék	(163)	(274)
Értékcsökkenés	22	22
Értékpapírok*	37	(11)
Elhatárolt veszteség	261	279
Halasztott adókövetelés – nettó	157	16

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

11. Hitelek

	2011. december 31.	2012. december 31.
Rövid lejáratú	2.064	2.723
Hosszú lejáratú	49.924	47.147
Hitelek	51.988	49.870

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.

12. Szállítók

	2011. december 31.	2012. december 31.
Szállítók - belföldi	426	367
Szállítók	426	367

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2011. december 31.	2012. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	24	32
Bérlői kauciók	434	507
Egyéb kötelezettségek	349	339
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	807	878

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

14. Árbevétel

	2011. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2011. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	2.059	1.981	8.039	8.285
Árbevétel	2.059	1.981	8.039	8.285

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

15. Működési költség

	2011. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2011. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	18	27	91	69
Személyi jellegű költség	99	139	415	510
Egyéb működési költség	62	88	267	388
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	936	963	3.700	3.717
Működési költség	1.115	1.217	4.473	4.684

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2011. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2011. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Iroda és telekommunikáció	4	3	12	13
Jog és adminisztráció	28	53	127	261
Marketing	13	13	38	52
Egyéb	17	19	90	62
Egyéb működési költség	62	88	267	388

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2011. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2011. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	57	68	205	173
Továbbszámlázott beruházási költségek	(41)	(60)	(174)	(160)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	773	822	2.887	3.040
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(781)	(774)	(2.838)	(2.903)
Egyebek	11	10	6	(15)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	19	66	86	135

17. Kamat

	2011. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2011. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Kapott kamatok	110	151	396	484
Kamatbevétel	110	151	396	484
Fizetett hitelkamatok	(573)	(503)	(2.413)	(2.129)
Egyéb fizetett kamatok	(9)	(4)	(22)	(21)
Aktivált finanszírozási költség	5	19	43	73
Kamatköltség	(577)	(488)	(2.392)	(2.077)
Nettó kamatköltség	(467)	(337)	(1.996)	(1.593)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

18. Árfolyamkülönbözet

	2011. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2011. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Realizált árfolyamnyereség (veszteség)	(44)	(7)	(35)	43
Nem realizált árfolyamnyereség (veszteség)	(36)	4	(25)	(29)
Árfolyamnyereség (veszteség)	(80)	(3)	(60)	14

19. Nyereségadó

	2011. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2011. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(49)	(57)	(199)	(219)
Halasztott nyereségadó	58	(4)	44	(94)
Nyereségadó ráfordítás	9	(61)	(155)	(313)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2011. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2011. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	425	429	1.441	1.844
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.224.456	10.152.598	10.359.613	10.152.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,04	0,04	0,14	0,18
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.224.456	10.152.598	10.359.613	10.152.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,04	0,04	0,14	0,18

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

21. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2011. december 31.	2012. december 31.
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

22. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Bérelti jogviszony megszűnése, peres eljárás

Az AMRI Hungary Zrt. 2012. július 19-ével végelszámolás alá került. A végelszámolás megindítására való tekintettel a Graphisoft Park a bérelti szerződést az abban foglaltaknak megfelelően 2012. augusztus 31-ével felmondta. Az AMRI Hungary Zrt. és a Graphisoft Park közötti bérelti szerződés alapján a végelszámolás következtében a szerződés teljes hátralévő 79 hónapjára szóló 4.783 ezer euró bérelti díj egy összegben esedékessé vált.

A Graphisoft Park a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróságon peres eljárást indított az AMRI Hungary Zrt. „végelszámolás alatt” társasággal szemben a bérelti jogviszony megszűnése és követelésének érvényesítése céljából. A peres eljárás megindítása azért vált szükségessé, mert az AMRI Hungary Zrt. „végelszámolás alatt” társaság és anyavállalata, az Albany Molecular Research Inc (Albany - USA) nem ismerte el a Graphisoft Park szerződésen alapuló követelését. A peresített követelés nettó összege 4.443 ezer euró. A követelés tartalmazza a bérelti szerződésből a megszűnéskor hátralévő 79 hónapos időtartamra eső bérelti díj összegét, az épületben maradt és az AMRI tulajdonában levő (a Graphisoft Park által nem hasznosítható) speciális eszközök kiszerezésének és eltávolításának becsült költségét, és az AMRI által meg nem fizetett 2012. augusztus havi bérelti és üzemeltetési díjat, csökkentve a további újrahatszósítás során várhatóan realizálható nettó bevételek összegével. A nettó bevételek összege tartalmazza a területek új bérlők részére történő újbóli bérbeadásából származó várható bevételeket (az átalakítási időszak után lineárisan növekvő kihasználtságot feltételezve), csökkentve az iroda kialakításához szükséges beruházás amortizációjával és csökkentve a kiadatlan területek üzemeltetési költségeivel a megszűnéskor hátralévő 79 hónapos időtartamra vonatkozóan.

A folyamatban levő választottbírósági eljárással párhuzamosan az AMRI Hungary Zrt. „végelszámolás alatt” keresetet adott be a Fővárosi Törvényszéken az általa finanszírozott speciális berendezések „ráépítés”-ként történő elismertetése és ezzel az ingatlanban tulajdonhányad megszerzése céljából. A Graphisoft Park, miután több hónapi keresés után sem sikerült az ingatlan laborként történő hasznosítására olyan bérlőt találni, amely az AMRI magas színvonalú és rendkívül drága berendezéseinek hasznosítását vállalná, kénytelen volt a berendezések leszerelését és elszállítását kérni, a bérelti szerződés erre vonatkozó kikötései szerint. Az AMRI ezek kérésnek sem tett eleget a jelentéskészítés időpontjáig.

A peres ügy lezárásáig 1) a követelés érvényesítéséből várható bevételeket nem vesszük figyelembe, egészen addig, amíg az ügylet lezárásának időpontja és a ténylegesen befolyó összeg nem ismert, azonban 2) a követelés érvényesítésével kapcsolatban felmerült és várhatóan felmerülő költségeket elszámoljuk, még akkor is, ha azok az ügylet lezárásakor várhatóan megtérülnek.

A Társaság 2012. december 31-én összesen 574 ezer EUR - a bérelti szerződés 2012. augusztus 31-ei megszűnését megelőző időszakra vonatkozóan elszámolt - követelést tartott nyilván az AMRI Hungary Zrt. "végelszámolás alatt" társasággal szemben, melyből

- 92 ezer EUR vevői követelés, amely az AMRI által meg nem fizetett 2012. augusztus havi bérelti és üzemeltetési díjakat tartalmazza, és
- 482 ezer EUR egyéb követelés, amely a bérelti szerződés 2012. augusztus 31-ei megszűnését megelőző 41 hónapra a Társaság számviteli politikájának megfelelően elszámolt (a szerződés futamideje alatt lineáris) és a szerződés szerint számlázott (a szerződés futamideje alatt növekvő) bérelti díjak különbözetét tartalmazza.

A fenti 574 ezer EUR összegű követelés a 4.443 ezer EUR összegű peresített követelés részét képezi. Az elszámolt követelésekre értékvesztést számolunk el, ha azok realizálhatósága kétségessé válik.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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 tevékenységekre is.

23. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

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

24. 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, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.*