

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2013. negyedik negyedév

2014. február 19.



GRAPHISOFT PARK





Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	2012. december 31. napján végződő 3 hónap	2013. december 31. napján végződő 3 hónap	2012. december 31. napján végződő 12 hónap	2013. december 31. napján végződő 12 hónap
Bevétel	1.981	2.053	8.285	8.125
Működési költség**	(218)	(158)	(815)	(938)
Egyéb bevétel (ráfordítás)*	30	221	(17)	2.266
EBITDA	1.793	2.116	7.453	9.453
Értékcsökkenés és amortizáció	(963)	(948)	(3.717)	(3.749)
Üzemi eredmény	830	1.168	3.736	5.704
Nettó kamatköltség	(337)	(195)	(1.593)	(1.142)
Árfolyamkülönbözet	(3)	(26)	14	(88)
Adózás előtti eredmény	490	947	2.157	4.474
Nyereségadó	(61)	(92)	(313)	(510)
Adózott eredmény	429	855	1.844	3.964

	2012. december 31.	2013. december 31.
Eszközök összesen	71.893	72.419
Ingatlanok - bekerülési költség***	62.254	61.171
Bankhitelek	49.870	47.149
Nettó adósság	41.908	38.428

* A Társaság 2013. és 2012. évi eredménye tartalmazza az AMRI Hungary Zrt-vel kötött bérleti szerződés megszűnésével (a továbbiakban: peres eljárás) kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat (a továbbiakban: rendkívüli eredmény). A következő oldalon a Társaság eredményét a peres eljárás eredménye nélkül is bemutatjuk (szokásos tevékenységből származó eredmény).

** A peres eljárással kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat az „Egyéb bevétel (ráfordítás)” sor tartalmazza. A korábbi időszakokban (2012-ben és 2013 első két negyedében) a „Működési költség” soron kimutatott ráfordításokat a tárgyidőszaki bemutatásnak megfelelően átsoroltuk.

*** 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), aktualizált értékelést pedig a 2013. évi Éves jelentésben teszünk közzé, melyet 2014. márciusban publikálunk.



Gazdasági kulcsadatok (pro-forma)

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Szokásos tevékenységből származó eredmény:

	2012.	2013.	2012	2013.
	december. 31.	december 31.	december 31.	december 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Bevétel	1,981	2.053	8.285	8.125
Működési költség	(218)	(158)	(815)	(938)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	66	61	135	115
EBITDA	1.829	1.956	7.605	7.302
Értékcsökkenés és amortizáció	(963)	(948)	(3.717)	(3.749)
Üzemi eredmény	866	1.008	3.888	3.553
Nettó kamatköltség	(337)	(195)	(1.593)	(1.142)
Árfolyamkülönbözet	(3)	(26)	14	(88)
Adózás előtti eredmény	526	787	2.309	2.323
Nyereségadó	(65)	(76)	(328)	(295)
Adózott eredmény	461	711	1.981	2.028
EBITDA ráta (%)	92,3	95,3	91,8	89,9
Üzemi eredmény ráta (%)	43,7	49,1	46,9	43,7

Rendkívüli eredmény (peres eljárás):

	2012.	2013.	2012	2013.
	december. 31.	december 31.	december 31.	december 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Egyéb bevétel (ráfordítás)	(36)	160	(152)	2.151
Nyereségadó	4	(16)	15	(215)
Adózott eredmény	(32)	144	(137)	1.936



Tisztelt Részvényeseink,

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

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

2013. évi eredmények

A Társaság árbevétele és nettó eredménye az alábbiak szerint alakult az elmúlt két évben:

(ezer euró)	2012 tény	2013 tény
Árbevétel	8.285	8.125
Nettó eredmény összesen	1.844	3.964
Rendkívüli nettó eredmény (peres eljárás)	(137)	1.936
Szokásos tevékenységből származó nettó eredmény	1.981	2.028

A Társaság 2013. és 2012. évi eredménye tartalmazza az AMRI Hungary Zrt-vel kötött bérleti szerződés megszűnésével (részletesen lásd a „Peres eljárás” fejezetben alább) kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat. A fenti táblázatban és az alábbiakban a Társaság eredményét a peres eljárás eredménye (rendkívüli nettó eredmény) nélkül mutatjuk be (szokásos tevékenységből származó nettó eredmény).

- Az **árbevétel** (8.125 ezer euró, Q1: 2.015 ezer euró, Q2: 2.040 ezer euró, Q3: 2.017 ezer euró, Q4: 2.053 ezer euró) 2%-kal csökkent 2013-ban 2012-höz képest. Az új bérleti szerződésekből származó bérleti díj az árbevétel 226 ezer euróval, azaz 3%-kal növelte, azonban az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződésének megszűnéséből származó bevétel kiesés 386 ezer euróval, azaz 5%-kal csökkentette (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Peres eljárás” fejezetekben alább).
- A **működési költség** (938 ezer euró, Q1: 196 ezer euró, Q2: 366 ezer euró, Q3: 218 ezer euró, Q4: 158 ezer euró) 15%-kal nőtt 2013-ban 2012-höz képest. Ennek egyik oka a személyi jellegű költségek növekedése (a 2013-ban induló beruházások miatt személyi változások voltak a műszaki területen), a másik pedig az ingatlanokkal kapcsolatos költségek növekedése (a nagyobb kiadatlan terület miatt több közüzemi és üzemeltetési költséget kellett magunkra vállalni) volt.
- Az **egyéb bevétel** nettó egyenlege (115 ezer euró, Q1: 26 ezer euró, Q2: 37 ezer euró, Q3: -9 ezer euró, Q4: 61 ezer euró) 15%-kal, 20 ezer euróval csökkent az előző évhez képest.
- Az **értékcsökkenési leírás** (3.749 ezer euró, Q1: 941 ezer euró, Q2: 928 ezer euró, Q3: 932 ezer euró, Q4: 948 ezer euró) 1%-kal nőtt 2013-ban 2012-höz képest.
- Az **EBITDA** (7.302 ezer euró, Q1: 1.845 ezer euró, Q2: 1.711 ezer euró, Q3: 1.790 ezer euró, Q4: 1.956 ezer euró) 4%-kal, míg az **üzemi eredmény** (3.553 ezer euró, Q1: 904 ezer euró, Q2: 783 ezer euró, Q3: 858 ezer euró, Q4: 1.008 ezer euró) 9%-kal csökkent az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** (1.142 ezer euró, Q1: 331 ezer euró, Q2: 309 ezer euró, Q3: 307 ezer euró, Q4: 195 ezer euró) 28%-kal csökkent 2013-ban 2012-höz képest a kamatköltség csökkenésének (600 ezer euróval) és a kamatbevétel csökkenésének (149 ezer euróval) együttes hatásaként. A pénzügyi eredményt rontja, hogy az árfolyamkülönbsétek kedvezőtlenebbül alakultak 2012-höz képest (102 ezer euróval).



- A **nyereségadó** (2013: 295 ezer euró, 2012: 328 ezer euró) 10%-kal alacsonyabb az egy évvel korábinál, köszönhetően annak, hogy a 2013-es társasági adót egy adóalap csökkentő tétel (műemléki felújítás adóalap kedvezménye) az előző évinél nagyobb mértékben csökkentette (2013-ban 150 ezer euróval, 2012-ben 86 ezer euróval).
- A **nettó nyereség** (2.028 ezer euró, Q1: 473 ezer euró, Q2: 354 ezer euró, Q3: 490 ezer euró, Q4: 711 ezer euró) 2%-kal, 47 ezer euróval nőtt 2013-ban 2012-höz képest, a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény jelentős csökkenését (335 ezer euróval, 9%-kal) ellensúlyozta (2) a pénzügyi eredmény javulása (349 ezer euróval, 22%-kal), míg (3) a nyereséget terhelő adó (33 ezer euróval, 10%-kal) alacsonyabb volt az előző évi bázisnál.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban elkészült és átadott 46.850 m² (2013. negyedik negyedévig 46.000 m²) bérbeadható iroda és laborterület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

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

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

A Ustream Hungary Kft. 2014. január 1-től belvárosi irodába költözött, ezzel a Graphisoft Park kihasználtsága 80%-ra csökkent.

A műemléki területen folyamatban lévő oktatási célú fejlesztések (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) 2014. júliusi átadását követően a Graphisoft Parkban rendelkezésre álló bérbeadható iroda, labor és oktatási terület 5.200 m²-rel, 52.050 m²-re, a kihasználtság pedig a jelenlegi 80%-ról 82%-ra növekszik az új területek 100%-os kihasználtsága mellett.

A déli fejlesztési területen megvalósuló szállás célú fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) eredményeként létesülő 3.000 m² bruttó alapterületű, 85 férőhelyes diákszálló 2014. júliusi átadását követően a tanulmányi időszak tíz hónapjában 90%-os kihasználtsággal számolunk. (Szállás célú fejlesztések esetében a kihasználtságot nem a bérbeadott és bérbeadható terület, hanem a kiadott és kiadható szálláshelyek számának arányában határozzuk meg.)

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 és ezzel az irodapark **központi területének** fejlesztése befejeződött. A területen folyó további beruházások célja elsősorban irodaterületek átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezekre 341 ezer eurót fordítottunk 2013-ban és várhatóan összesen 400 ezer eurót fordítunk 2014-ben.

A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszthető, valamint a műemléki terület meglévő 14.000 m² bruttó szintterületű műemlék épületállománya felújítás után hasznosítható, amelyből kb. 10.000 m² lesz a bérbe adható nettó alapterület.

A **műemléki területen** elhelyezkedő épületek felújítását 2010-ben megkezdtuk. Az egykori Gázgyár felújított (az alábbi térképen U1 jelű) mintegy 1.000 m² hasznos alapterületű Igazgatósági épületét 2011-ben átadtuk. A következő felújított épület a Gázgyár korábbi kovácműhelye volt, melyből 850 m² hasznos alapterületű oktatási célú épületet alakítottunk ki. Ez a munka 2013 harmadik negyedévében befejeződött és az alábbi térképen U3 jelű



épület az Aquincumi Technológiai Intézet részére átadásra került (részletesebben lásd alább az „Oktatási funkció megvalósítása” fejezetben).

2013. márciusban szerződést kötöttünk az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskolával, azzal a céllal, hogy 2014 őszétől az IBS is itt folytassa oktatási tevékenységét. Ennek érdekében további három (az alábbi térképen U2, U5 és U6 jelű) összesen 5.200 m² hasznos alapterületen korszerű oktatási tevékenységre alkalmas tereket alakítunk ki. Ezen épületek átadását 2014. júliusra vállaltuk. Ezzel a műemléki területen összesen 7.050 hasznos alapterületű oktatási campus alakul ki, mintegy 1.000 diák számára. A program tervezett összköltsége a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákkal együtt 10,7 millió euró. Ebből 2010-2011-ben 1,2 millió eurót, 2012-ben újabb 1,2 millió eurót, míg 2013-ban 2,1 millió eurót költöttünk el. A fennmaradó 6,2 millió euró 2014-ben jelentkezik. Mivel ezeket az épületeket előre megkötött bérleti szerződések alapján alakítottuk ki, a műemléki tömbben 100% kihasználtság valósul meg, ami annak ellenére biztosítja a rentábilis működést, hogy a műemlék épületek igényes felújítása és átalakítása lényegesen költségesebb, mint új épületek építése.

Az utolsó, legnagyobb, az alábbi térképen U4 jelű korábbi száraztisztítóban mintegy 3.000 m² hasznos alapterület valósítható meg. Ennek tervezését konkrét igények jelentkezése után kezdjük meg.



Az oktatási programhoz kapcsolódik egy újabb étterem kialakítása és egy 3.000 m² bruttó alapterületű, 85 fős diákszálló felépítése is (ez utóbbi a déli fejlesztési területen valósul meg). Ennek átadása szintén 2014 nyarán várható.

A **fejlesztési területeken** található, nem műemléki védettségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk, illetve a tervezett régészeti feltárások befejeződtek.

A régészetileg feltárt déli területen, igény esetén további 30.000 m² irodaterület építhető fel.

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 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 megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

Oktatási funkció megvalósítása

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű 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 szakirányként valósítja meg.



Az AIT célcsoportja az Egyesült Államok legkiválóbb egyetemeinek féléves külföldi tanulmányútra küldött diákjai. Mellettük a BME kiválasztott hallgatói tandíjmentesen vesznek részt a képzésen, akik számára a 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.



Az AIT három év előkészítés után 2010-ben egy nyári kísérleti tanfolyammal indult, melynek tapasztalatai, a diákoktól és tanáraiktól kapott visszajelzések alapján véglegesítődött a program. Ezt követően eddig összesen 6 teljes szemeszter teljesült, 2013-ban már több mint 80 hallgatóval. Eddig az Egyesült Államok 40 egyeteme és college-e küldött diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált krediteket. Ezek közül a legismertebbek a Harvard, a Yale, az MIT, a Princeton, a Brown, a Cornell, a Dartmouth, a UPenn, a Rochester, és a Tufts egyetemek (köztük majd minden ún. "Ivy League" elit egyetem), továbbá a leghíresebb college-ek, mint a Williams, a Carleton, a Harvey Mudd és a Pomona. A diákok jelentős hányada a tavaszi félév után a legjobb magyar informatikai cégeknél (Graphisoft, Prezi, LogMeIn, Ustream, stb.) 1-2 hónapos nyári gyakorlaton ("internship") vesz részt. Ezek a diákok Magyarország informatikai iparának jó hírét terjesztik a világban, amit az is bizonyít, hogy többen közülük diplomájuk megszerzése után visszatértek Magyarországra ezekhez a cégekhez tartós munkavállalási céllal.

2013 őszétől az AIT végleges helyén, a Műemléki tömb felújított és oktatási célra mintaszerűen átalakított korábbi ipari épületében folytatja működését.



A Műemléki tömb további három épületének 2014 nyarán befejeződő felújítása után az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola is ide költözik, és így mintegy 1.000 diákkal teljessé válik a korábbi Gázgyár épületeiből átalakított egyetemi campus.

Startup ökoszisztéma létrehozása

A Graphisoft Park fejlődésének már eddig is egyik motorja volt az itt induló, ún. "Startup" vállalkozások dinamikus fejlődése nyomán keletkező növekvő területigénye. Ennek a folyamatnak további kiteljesítése érdekében a Graphisoft Park alapító tagként irodaterületet biztosított az Aquincum Inkubátor Zrt. részére, amely elnyerte a Nemzeti Innovációs Hivatal ún. "Gazella" pályázatának támogatását startup cégek inkubálására. Mivel azonban az inkubátor és annak tagjai az inkubált vállalkozásokban tulajdonrészhez jutnak, a Graphisoft Park profiljában viszont a kockázati tőkebefektetés és az ezzel járó felelősségvállalás nem szerepel, ezért a Graphisoft Park névértéken átadta üzletrészét az Aquincum Inkubátor Zrt. többi tulajdonosa, valamint Garai Gábor amerikai ügyvéd részére, aki az inkubált vállalkozások amerikai piacra jutását segíti. A Graphisoft Park a továbbiakban bérbeadóként iroda-



és laborbérlettel, továbbá a Graphisoft és a Graphisoft Park alapítója, Bojár Gábor közreműködésével ingyenes üzletfejlesztési tanácsadással segíti az itt működő startup cégek fejlődését.

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. Ennek eredményeként a bérleti szerződés megszűnését megelőző időszakra vonatkozó követelésünk rendezésén túl valamint a Magyarországon és az Egyesült Államokban felmerült ügyvédi, valamint a peres eljárásokhoz kapcsolódó egyéb költségek levonása után mintegy 2 millió euró rendkívüli eredmény keletkezett.

2014. évi előrejelzés

A 2014. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 80%-os (2014. augusztustól 82%-os; részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) kihasználtsága mellett a következő (az első két oszlopban a 2012. és 2013. évi tényadatok, a második két oszlopban a peres eljárással kapcsolatos rendkívüli tételeket nem tartalmazó 2012. és 2013. évi tényadatok):

(millió euró)	2012 tény teljes	2013 tény teljes	2012 tény szokásos	2013 tény szokásos	2014 várható
Bérleti díj bevétel	8,28	8,12	8,28	8,12	8,1
Működési költség	-0,81	-0,94	-0,82	-0,94	-0,9
Egyéb bevétel (nettó)	-0,02	2,27	0,14	0,12	0,1
EBITDA	7,45	9,45	7,60	7,30	7,3
Értékcsökkenés	-3,71	-3,75	-3,71	-3,75	-4,0
Üzemi eredmény	3,74	5,70	3,89	3,55	3,3
Nettó kamatköltség	-1,60	-1,14	-1,60	-1,14	-1,3
Árfolyamkülönbözlet	0,01	-0,09	0,01	-0,09	0,0
Nyereségadó	-0,31	-0,51	-0,32	-0,29	-0,2
Nettó eredmény	1,84	3,96	1,98	2,03	1,8

A 2014. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2013-es bázishoz (szokásos tevékenységből származó eredmény) viszonyítva:

- Az árbevétel a Ustream Hungary Kft. által bérelt területből származó bérleti díj bevétel kiesése miatt 400 ezer euróval csökken, azonban az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskolával megkötött bérleti szerződésből származó bérleti díjak (részleteket lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben), valamint a bérleti díjak indexálása miatt összesen 400 ezer euróval növekszik. Összességében tehát a 2013. évvel megegyező bérleti díj bevételt prognosztizálunk 2014-re.
- A személyi jellegű költségek várhatóan a 2013-as szinten alakulnak 2014-ben, míg az ingatlanokkal kapcsolatos és egyéb működési költségeknél 1,5%-os (inflációkövető) növekedéssel számolunk.
- Az értékcsökkenési leírást a 2014 során üzembe helyezésre kerülő új beruházások (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) 250 ezer euróval növelik.
- A kamatköltség várhatóan 100 ezer euróval csökken 2014-ben 2013-hoz képest az alacsonyabb kamatszint (EURIBOR, változó kamatozású hiteleknel) és a folyamatos tőketörlesztések hatására. A kamatbevétel azonban ennél nagyobb mértékben, várhatóan közel 250 ezer euróval csökken, egyrészt a banki kamatok és hozamok további csökkenése miatt, másrészt mert 2013-ban a korábbi, lényegesen magasabb hozamú pénzügyi



befektetéseinket értékesítettük (csak a bázist növelik). Fentieket figyelembe véve a nettó kamatköltség 150 ezer eurós növekedésével számolunk 2014-re.

- A nyereségadó várhatóan közel 100 ezer euróval csökken a bázishoz képest, tekintettel arra, hogy a műemléki beruházások nagyságrendje (lásd a „Fejlesztések” fejezetben) miatt társasági adó kötelezettség nem keletkezik (műemléki felújítás adóalap kedvezménye miatt), így kizárólag az iparűzési adó kötelezettséggel számolunk.

Fentieket figyelembe véve 1,8 millió euró nettó nyereséget prognosztizálunk 2014-re. Előrejelzésünket az előző negyedéves jelentésben megadott 2 millió eurós tervhez képest tehát 0,2 millió euróval csökkentettük, tekintettel a következőkre: (1) az értékcsökkenési leírásra vonatkozó előrejelzésünket a korábbihoz képest pontosítottuk és 0,2 millió euróval megemeltük, (2) a nettó kamatköltségre vonatkozó előrejelzésünket 0,1 millió euróval megemeltük (a pénzügyi befektetéseink részét képező kötvényeket 2013. decemberben nyereséggel értékesítettük, ami a 2013. év pénzügyi eredményét javította, a 2014. évet azonban rontja, mert az újrabefektetés csak a korábbinál jóval alacsonyabb hozamszinten lehetséges), ezzel szemben (3) a működési költségekre vonatkozó előrejelzésünket 0,1 millió euróval csökkentettük (korábban a költségek 5%-os általános növekedésével számoltunk).

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 lejártja után 2014. január 1-től a belvárosba költözött, 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 irodapiacra 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.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR kamatszint, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 300 EUR/HUF árfolyammal, 0,25%-os EURIBOR kamatszinttel, 1,5% éves inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.



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, 2014. február 19.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2013. december 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2014. február 19.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a negyedéves jelentéshez	8-21

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2013. DECEMBER 31.

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

	Meg- jegyzés	2012. december 31.	2013. december 31.
Pénzeszközök	3	6.186	10.160
Értékpapírok	4	2.024	-
Vevők	5	422	453
Készletek	6	-	6
Adókövetelés	7	99	87
Egyéb forgóeszközök	8	581	209
Forgóeszközök		9.312	10.915
Befektetési célú ingatlanok	9	62.254	61.171
Egyéb tárgyi eszközök	9	199	200
Immateriális javak	9	1	-
Részesedések	10	100	107
Halasztott adókövetelés	11	27	26
Befektetett eszközök		62.581	61.504
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		71.893	72.419
Rövid lejáratú hitelek	12	2.723	2.836
Szállítók	13	367	680
Adókötelezettség	7	121	178
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	878	1.107
Rövid lejáratú kötelezettségek		4.089	4.801
Hosszú lejáratú hitelek	12	47.147	44.313
Halasztott adókötelezettség	11	11	255
Hosszú lejáratú kötelezettségek		47.158	44.568
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		51.247	49.369
Jegyzett tőke		213	213
Eredménytartalék		23.939	26.552
Értékelési tartalék	4, 11	96	-
Saját részvények	22	(669)	(784)
Halmozott átváltási különbözet		(2.933)	(2.931)
Saját tőke		20.646	23.050
FORRÁSOK ÖSSZESEN		71.893	72.419

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingtatlan bérbeadás árbevétele	15	1.981	2.053	8.285	8.125
Árbevétel		1.981	2.053	8.285	8.125
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	16	(27)	40	(69)	(99)
Személyi jellegű költség	16	(139)	(132)	(510)	(576)
Egyéb működési költség	16	(52)	(66)	(236)	(263)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	16, 9	(963)	(948)	(3.717)	(3.749)
Működési költség		(1.181)	(1.106)	(4.532)	(4.687)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	17	30	221	(17)	2.266
ÜZEMI EREDMÉNY		830	1.168	3.736	5.704
Kamatbevétel	18	151	169	484	335
Kamatköltség	18	(488)	(364)	(2.077)	(1.477)
Árfolyamkülönbözet	19	(3)	(26)	14	(88)
Pénzügyi eredmény		(340)	(221)	(1.579)	(1.230)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		490	947	2.157	4.474
Nyereségadó	20	(61)	(92)	(313)	(510)
ADÓZOTT EREDMÉNY		429	855	1.844	3.964
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		429	855	1.844	3.964
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,04	0,08	0,18	0,39
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,04	0,08	0,18	0,39

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Adózott eredmény		429	855	1.884	3.964
Értékpapírok értékelési különbözete	4, 11	(42)	(101)	484	(107)
Értékpapírok értékelési különbözetének halasztott adó hatása		4	11	(49)	11
Átváltási különbözet		(1)	(2)	5	2
Értékpapírok értékelési különbözete		(39)	(92)	440	(94)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		390	763	2.284	3.870
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		390	763	2.284	3.870

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Értékelési tartalék	Saját részvények	Halmozott átváltási különbözet	Saját tőke
2011. december 31.	213	23.332	(339)	(669)	(2.938)	19.599
Adózott eredmény	-	1.844	-	-	-	1.844
Értékelési tartalék	-	-	435	-	-	435
Átváltási különbözet	-	-	-	-	5	5
Osztalék	-	(1.237)	-	-	-	(1.237)
2012. december 31.	213	23.939	96	(669)	(2.933)	20.646
Adózott eredmény	-	3.964	-	-	-	3.964
Értékelési tartalék	-	-	(96)	-	-	(96)
Átváltási különbözet	-	-	-	-	2	2
Saját részvény vásárlás	-	-	-	(115)	-	(115)
Osztalék	-	(1.351)	-	-	-	(1.351)
2013. december 31.	213	26.552	-	(784)	(2.931)	23.050

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 12 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	490	947	2.157	4.474
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	963	948	3.717	3.749
Kamatköltség	488	364	2.077	1.477
Kamatbevétel	(151)	(169)	(484)	(335)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	(6)	30	27	15
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	160	(203)	(28)	215
Készletek növekedése	-	(5)	-	(6)
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése / (csökkenése)	152	21	(160)	451
Fizetett nyereségadó	(15)	(41)	(226)	(244)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	2.081	1.892	7.080	9.796
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(975)	(1.055)	(1.952)	(2.267)
Fizetett kamat (aktivált)	(18)	(22)	(73)	(88)
Tárgyi eszköz értékesítése	-	6	-	6
Részesedés vásárlása	-	-	-	(7)
Értékpapír értékesítése	2.264	1.811	2.264	1.811
Kapott kamat	186	341	464	452
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	1.457	1.081	703	(93)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(546)	(687)	(2.118)	(2.721)
Fizetett kamat	(559)	(358)	(2.087)	(1.466)
Saját részvény vásárlása	-	(115)	-	(115)
Fizetett osztalék	-	-	(1.167)	(1.385)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.105)	(1.160)	(5.372)	(5.687)
Pénzeszközök növekedése	2.433	1.813	2.411	4.016
Pénzeszközök az időszak elején	3.755	8.372	3.777	6.186
Pénzeszközök árfolyamvesztesége	(2)	(25)	(2)	(42)
Pénzeszközök az időszak végén	6.186	10.160	6.186	10.160

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. 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 14 fő volt 2013. 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 45 ezer m ² iroda- és laborterülettel rendelkező épületet, 1 raktárépületet kiszolgáló irodaterülettel, 2 éttermi és 1 kiszolgáló épületet
Műemléki fejlesztési terület	2,4 hektár fejlesztési terület 10.000 m ² bérbe adható nettó alapterületű épülettel, melyből 1.850 m ² felújítása megtörtént és további 5.200 m ² felújítását elkezdjük
Fejlesztési területek	7,0 hektár szabad fejlesztési terület

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. 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.	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. december 31.	
		Részvények	Részesedés	Részvények	Részesedés
		(db)	(%)	(db)	(%)
Igazgatótanács és vezetők		4.075.364	38,34	4.015.364	37,77
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	100.000	0,93
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.	5.400	0,05	5.400	0,05
5% feletti részvényesek		2.255.835	21,21	2.679.584	25,45
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		1.181.506	11,11	1.605.255	15,35
Egyéb részvényesek		3.821.399	35,94	3.427.650	31,99
Saját részvények*		479.076	4,51	509.076	4,79
Összesen		10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

* A saját részvények adatait a 22. megjegyzés tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. 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 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.
	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
EUR/HUF nyitó:	283,71	298,48	311,13	291,29
EUR/HUF záró:	291,29	296,91	291,29	296,91
EUR/HUF átlag:	283,11	297,61	289,42	296,92

A peres eljárással (23. megjegyzés) kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat az „Egyéb bevétel (ráfordítás)” sor tartalmazza. A korábbi időszakokban (2012-ben és 2013 első két negyedévében) a „Működési költség” soron kimutatott ráfordításokat a tárgyidőszaki bemutatásnak megfelelően átsoroltuk.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2012. december 31.	2013. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	6.185	10.159
Pénzeszközök	6.186	10.160

4. Értékpapírok

	2012. december 31.	2013. december 31.
Kötvények	2.024	-
Értékpapírok (értékesíthető pénzügyi eszközök)	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 megmaradt 2.000 ezer EUR névértékű kötvényt a Társaság 2013 decemberében értékesítette. Az eladási ár (2.087 ezer EUR) és a könyv szerinti érték (2.017 ezer EUR) különbsége a pénzügyi bevételek között került elszámolásra.

A kötvények értékelését az alábbi táblázat tartalmazza:

	2012. december 31.	2013. december 31.
Nettó beszerzési ár (2011.08.31)	1.811	-
Felhalmozott kamat	106	-
Értékelési különbözet	107	-
Kötvények (valós értéken)	2.024	-

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

5. Vevők

	2012. december 31.	2013. december 31.
Vevők	422	453
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	422	453

6. Készletek

	2012. december 31.	2013. december 31.
Továbbszámlázandó ráfordítások	-	6
Készletek	-	6

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2012. december 31.	2013. december 31.
Adókövetelés	99	87
Adókötelezettség	(121)	(178)
Nettó adókövetelés (adókötelezettség)	(22)	(91)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

8. Egyéb forgóeszközök

	2012. december 31.	2013. december 31.
Elhatárolt bevételek	50	166
Elhatárolt költségek	43	17
Egyéb követelések	488	26
Egyéb forgóeszközök	581	209

9. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2012. december 31.	2013. december 31.
Befektetési célú ingatlanok	62.254	61.171
Egyéb tárgyi eszközök	199	200
Immateriális javak	1	-
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	62.454	61.371

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN 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
Átsorolás	-	-	-
Növekedés	-	2.609	2.609
Aktiválás	2.222	(2.222)	-
Átváltási különbözet	-	-	-
2013. december 31.	84.953	3.908	88.861
Értékcsökkenés:			
2012. december 31.	23.998	-	23.998
Növekedés	3.692	-	3.692
Átváltási különbözet	-	-	-
2013. december 31.	27.690	-	27.690
Nettó érték:			
2013. december 31.	57.263	3.908	61.171

A beruházások 2.609 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- a Műemléki fejlesztési terület épületein végzett fejlesztések (1.800 ezer EUR),
- az Déli fejlesztési területen épülő diákszállón végzett fejlesztések (468 ezer EUR),
- a Központi terület irodaépületein végzett fejlesztések (306 ezer EUR),
- infrastruktúra- és közműfejlesztési munkák (35 ezer EUR).

Az aktiválások 2.222 ezer EUR értéke a következőket tartalmazza:

- a Műemléki területen elvégzett fejlesztések (az U3-as épület és környezete, 1.886 ezer EUR)
- a Központi terület irodaépületein elvégzett fejlesztések (301 ezer EUR),
- befejezett infrastruktúra- és közműfejlesztési munkák (35 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 3.908 ezer EUR egyenlege a Műemléki fejlesztési terület felújítás alatt és előtt álló épületeinek, valamint Déli fejlesztési területen épülő diákszálló bekerülési értékét tartalmazza.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

10. Részesedések

	2012. december 31.	2013. december 31.
AIT-Budapest Kft.	100	100
Aquincum 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. A Társaság 2013-ban 10%-os tulajdonrészt (7 ezer EUR) szerzett az Aquincum Inkubátor Zrt.-ben, melyet 2014-ben névértéken értékesített.

11. Halasztott adó

	2012. december 31.	2013. december 31.
Fejlesztési tartalék	(274)	(488)
Értékcsökkenés	22	22
Értékpapírok*	(11)	-
Elhatárolt veszteség	279	237
Halasztott adókövetelés – nettó	16	(229)

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

12. Hitelek

	2012. december 31.	2013. december 31.
Rövid lejáratú	2.723	2.836
Hosszú lejáratú	47.147	44.313
Hitelek	49.870	47.149

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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.

13. Szállítók

	2012. december 31.	2013. december 31.
Szállítók - belföldi	367	680
Szállítók	367	680

14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2012. december 31.	2013. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	32	30
Bérlői kauciók	507	688
Egyéb kötelezettségek	339	389
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	878	1.107

15. Árbevétel

	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	1.981	2.053	8.285	8.125
Árbevétel	1.981	2.053	8.285	8.125

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

16. Működési költség

	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	27	(40)	69	99
Személyi jellegű költség	139	132	510	576
Egyéb működési költség	52	66	236	263
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	963	948	3.717	3.749
Működési költség	1.181	1.106	4.532	4.687

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Iroda és telekommunikáció	3	4	13	14
Jog és adminisztráció	17	28	109	120
Marketing	13	13	52	53
Egyéb	19	21	62	76
Egyéb működési költség	52	66	236	263

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

17. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	68	32	173	171
Továbbszámlázott beruházási költségek	(60)	(28)	(160)	(149)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	822	824	3.040	3.024
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(774)	(773)	(2.903)	(2.918)
Egyebek	(26)	166	(167)	2.138
Egyéb bevétel (ráfordítás)	30	221	(17)	2.266

18. Kamat

	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Kapott kamatok	151	169	484	335
Kamatbevétel	151	169	484	335
Fizetett hitelkamatok	(503)	(382)	(2.129)	(1.547)
Egyéb fizetett kamatok	(4)	(4)	(21)	(18)
Aktivált finanszírozási költség	19	22	73	88
Kamatköltség	(488)	(364)	(2.077)	(1.477)
Nettó kamatköltség	(337)	(195)	(1.593)	(1.142)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

19. Árfolyamkülönbözet

	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Realizált árfolyamnyereség (veszteség)	(7)	(42)	43	(61)
Nem realizált árfolyamnyereség (veszteség)	4	16	(29)	(27)
Árfolyamnyereség (veszteség)	(3)	(26)	14	(88)

20. Nyereségadó

	2012. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(57)	(3)	(219)	(254)
Halasztott nyereségadó	(4)	(89)	(94)	(256)
Nyereségadó ráfordítás	(61)	(92)	(313)	(510)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2013. DECEMBER 31-ÉN 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. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2012 dec. 31. napján végződő 12 hónap	2013. dec. 31. napján végződő 12 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	429	855	1.844	3.964
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.152.598	10.148.359	10.152.598	10.151.530
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,04	0,08	0,18	0,39
Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma	10.152.598	10.148.359	10.152.598	10.151.530
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,04	0,08	0,18	0,39

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. december 31.
Részvények száma	479.076	509.076
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	9.582	10.182
Saját részvények (bekerülési értéken)	669	784

23. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Peres eljárás

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.

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-ban.

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.