

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2011. első negyedév

2011. május 16.



GRAPHISOFT PARK





Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	2010. március 31. napján végződő 3 hónap	2011. március 31. napján végződő 3 hónap
Bevétel	1.836	1.970
Működési költség	(223)	(176)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	16	15
EBITDA	1.629	1.809
Értékcsökkenés és amortizáció	(880)	(901)
Üzemi eredmény	749	908
Nettó kamatköltség	(581)	(528)
Üzemi eredmény és nettó kamat	168	380
Árfolyamkülönbözet	22	111
Adózás előtti eredmény	190	491
Nyereségadó	(69)	(153)
Adózott eredmény	121	338
EBITDA ráta (%)	88,7	91,8
Üzemi eredmény ráta (%)	40,8	46,1

	2010. december 31.	2011. március 31.
Eszközök összesen	77.509	78.585
Ingatlanok - bekerülési költségen*	67.119	67.966
Bankhitelek	53.831	53.398
Nettó adósság	45.457	45.249

* A befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen szerepelnek a Társaság pénzügyi kimutatásaiban. Az ingatlanok valós piaci értékére vonatkozó becslést évente teszünk közzé. A legutóbbi értékelést a 2010. évi Éves Jelentés tartalmazza (www.graphisoftpark.com).



Tisztelt Részvényeseink,

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

- 2011. első negyedéves eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2011. évi előrejelzés.

2011. első negyedéves eredmények

A Társaság 1.970 ezer euró árbevétel és 1.809 ezer euró EBITDA mellett 338 ezer euró nettó nyereséggel zárta 2011. első negyedévét.

- Az **árbevétel** 7%-kal, 1.970 ezer euróra nőtt az előző évhez képest a kihasználtság folyamatos növekedésének köszönhetően (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben alább).
- A **működési költség** 22%-kal, 161 ezer euróra csökkent az előző évhez képest a szigorú költséggazdálkodásnak, ezen belül a marketing kiadások korábbiánál célzottabb és ezért költséghatékonyabb megvalósításának köszönhetően.
- Az **értékcsökkenési leírás** 2%-kal, 901 ezer euróra nőtt az előző évhez képest a központi terület irodaépületein 2010-ben 1 millió euró értékben elvégzett fejlesztések (irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása) hatására.
- Az **EBITDA** 11%-kal, 1.809 ezer euróra, míg az **üzemi eredmény** 21%-kal, 908 ezer euróra nőtt az egy évvel korábbihoz képest.
- A **nettó kamatköltség** 9%-kal, 528 ezer euróra csökkent az előző évhez képest a hitelkamatok csökkenésének köszönhetően.
- A Társaság 338 ezer euró **nettó nyereséget** ért el 2011. első negyedévében, ami 217 ezer euróval magasabb az egy évvel korábbiánál.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban eddig elkészült és átadott 45.000 m² bérbeadható iroda és laborterület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az utóbbi egy évben:

2010 Q1	2010 Q2	2010 Q3	2010 Q4	2011 Q1
77%	79%	80%	83%	84%

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

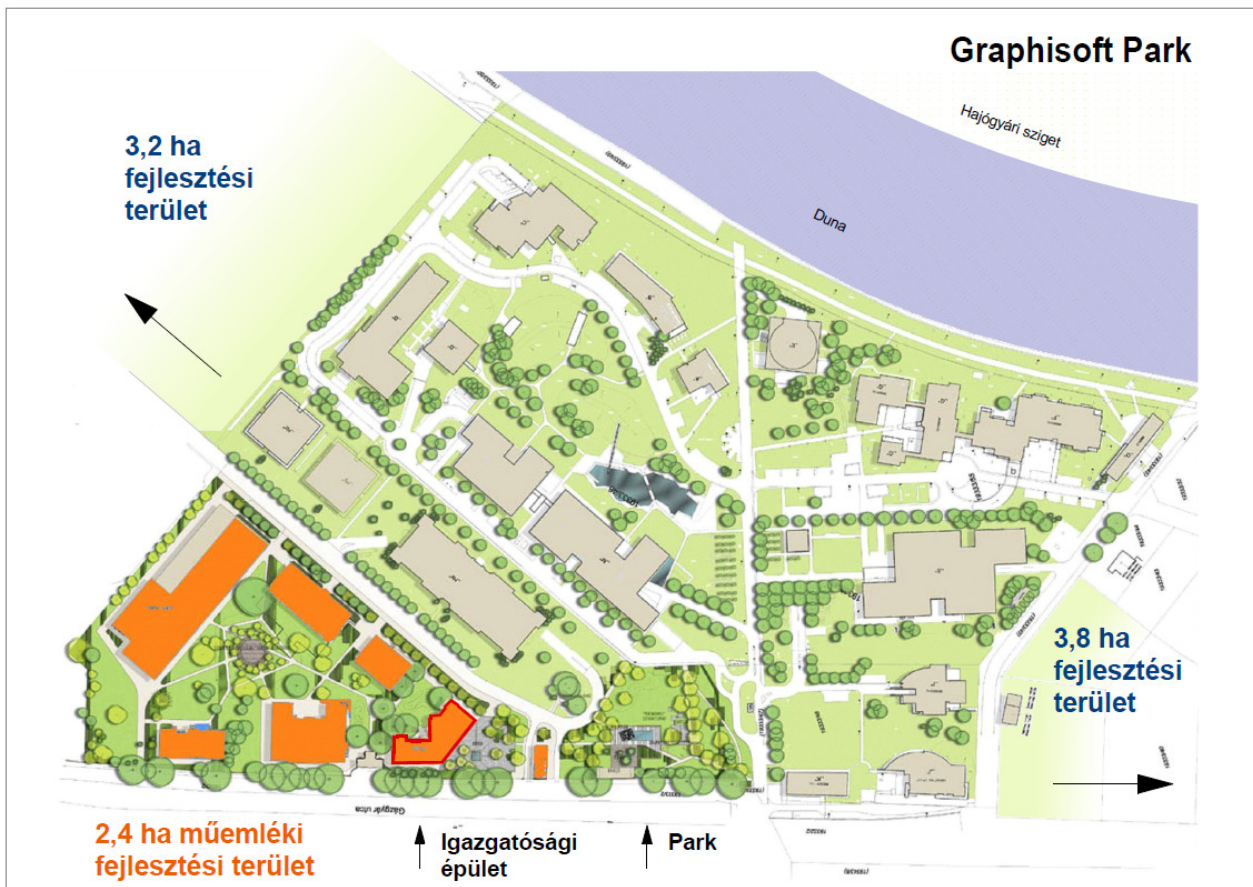
A 2010. második félévben elkezdett felújítási munkák eredményeként a műemléki fejlesztési területen található „Igazgatósági épület” 1.000 m²-es területére bérleti szerződést kötöttünk 2011. második negyedévtől. A bérlő az épületet 2011. április elején átvette és beköltözött.



A budapesti irodapiac kihasználtsága 2010. második félévtől folyamatosan növekszik, és ennek pozitív hatása vélhetően tovább fogja növelni a Graphisoft Park irodaépületeinek kihasználtságát 2011-ben. A „2011. évi előrejelzés” fejezetben megadott bevételi tervben azonban lehetséges új bérleti szerződést nem vettünk figyelembe, kizárólag a már megkötött és érvényes szerződésekkel kalkuláltunk.

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 12 évben 8,5 hektár területen 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszhető, valamint a műemléki terület meglévő 14.000 m² műemlék épületállománya felújítás után hasznosítható.



Az irodapark **központi területének** fejlesztése befejeződött. A területen további beruházások - elsősorban irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása - folynak a meglévő, illetve az újabb bérlők igényeinek kiszolgálására. Bérlői területek kialakítására, mai ismereteink szerint, mintegy 800 ezer eurót tervezünk fordítani 2011-ben.

A **műemléki fejlesztési terület** első épületének teljes körű felújítását a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal segítségével és elismerése mellett 2011. áprilisban befejeztük. A beruházás magába foglalta az eredeti szecessziós homlokzat korhű helyreállítását, valamint a gépészet, a hőszigetelések és egyéb berendezések huszonegyedik századi igényeknek megfelelő kialakítását. A beruházás, beleértve az épület környezetében elvégzett bontásokat és parkosítási munkákat, a tervezett 1,5 millió eurós költségkereten belül valósult meg.



A területen 2011-ben további nagyobb léptékű beruházást nem tervezünk. Terveink szerint két újabb épület engedélyezési és felújítási terveit készítjük el annak érdekében, hogy bővülő igények esetén az épületek funkcionális kialakításának kivitelezését késedelem nélkül el tudjuk kezdeni.

Hosszabb távon a műemléki tömb elsősorban oktatási célokat fog szolgálni és itt kerül elhelyezésre az Aquincumi Technológiai Intézet (AIT) is.

A **fejlesztési területeken** található, nem műemléki védettségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk, illetve a tervezett régészeti feltárások befejeződtek. A 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 2,7 millió euró volt.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői változatlanul a következők:

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

Egyéb kiemelt események

Osztalék

A Graphisoft Park SE 2011. április 28-án megtartott éves rendes közgyűlése részvényenként 25 forint (összesen 260.129 ezer forint, 933.198 euró 2010. december 31-ei árfolyamon) osztalék kifizetéséről döntött. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2011. szeptember 5.

Oktatási funkció megvalósítása

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

Az AIT 2010. június-júliusban egy sikeres nyári tanfolyammal kezdte meg működését, melyre az Egyesült Államok legkiválóbb egyetemeiről (pl. Princeton, Williams, Olin, RPI, Smith, stb.) érkeztek diákok a Graphisoft Parkba. A nyári szemeszter nemzetközi visszhangjáról részleteket közöl az AIT honlapja: ait-budapest.com. Az első teljes szemeszter 2011 februárjában indult, amelyre további kitűnő észak-amerikai egyetemek (Skidmore, Swathmore, Pomona) küldtek diákokat. Mellettük a BME kiválasztott hallgatói vesznek részt a képzésen, akik számára magas színvonalú kiscsoportos oktatás mellett külön érték, hogy az itt tanuló észak-amerikai diákokkal kialakított barátság pótolhatatlan kapcsolati tőkét jelent későbbi karrierjük során. Az AIT programjának erőssége, hogy a Graphisoft Park szakmai irányultságához igazodó informatikai tárgyakat üzleti ismeretekkel ötvözi, és mindezt - elsősorban a külföldi hallgatók részére - a magyar kultúra értékeit bemutató tárgyakkal (pl. nyelv, film, zene, építészet) egészíti ki. A jelentés publikálásának időpontjában az első teljes szemeszter záróvizsgái folynak.

Az új oktatási intézmény - azon túlmenően, hogy jelenlétével tovább növeli a Graphisoft Park vonzerejét - 2011-ben összesen 550 m2 területet bérel oktatási célra, mely a Park kihasználtságát is tovább növeli.



2011. évi előrejelzés

A 2011. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 84%-os kihasználtsága mellett, a következő (az első két oszlopban az előző negyedéves jelentésben közzétett 2010. évi tényadatok és 2011. évi tervadatok):

(millió euró)	2010 tény	2011 terv	2011 várható
Bérleti díj bevétel	7,40	7,8	7,9
Működési költség	- 0,93	- 0,9	- 0,9
EBITDA	6,47	6,9	7,0
Értékcsökkenés	- 3,60	- 3,8	- 3,8
Üzemi eredmény	2,87	3,1	3,2
Nettó kamatköltség	- 2,28	- 2,1	- 2,1
Árfolyamkülönbözet	- 0,03	-	-
Nyereségadó	- 0,27	- 0,3	- 0,3
Nettó eredmény	0,29	0,7	0,8

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

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

Jövőre vonatkozó megállapítások - A negyedéves jelentés jövőre vonatkozó megállapításokat is tartalmaz. Ezen megállapítások a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, ezért nem lenne helyes ezen megállapításokra a kellő mértéket meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó megállapítások kockázatot és bizonytalanságot hordoznak. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításokban 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, 2011. május 16.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2011. március 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2011. május 16.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES JELENTÉS
2011. MÁRCIUS 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	8-19

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2011. MÁRCIUS 31.

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

	Meg- jegyzés	2010. december 31.	2011. március 31.
Pénzeszközök	3	723	735
Értékpapírok	4	8.000	8.000
Vevők	5	362	357
Adókövetelés	6	380	361
Egyéb forgóeszközök	7	517	777
Forgóeszközök		9.982	10.230
Befektetési célú ingatlanok	8	67.119	67.966
Egyéb tárgyi eszközök	8	222	213
Immateriális javak	8	10	7
Részesedések	9	100	100
Halasztott adókövetelés	10	76	69
Befektetett eszközök		67.527	68.355
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		77.509	78.585
Rövid lejáratú hitelek	11	1.692	1.881
Szállítók	12	667	1.019
Adókötelezettség	6	180	129
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	837	906
Rövid lejáratú kötelezettségek		3.376	3.935
Hosszú lejáratú hitelek	11	52.139	51.517
Halasztott adókötelezettség	10	-	96
Hosszú lejáratú kötelezettségek		52.139	51.613
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		55.515	55.548
Jegyzett tőke		213	213
Eredménytartalék		22.856	23.194
Halmozott átváltási különbözet		(1.075)	(370)
Saját tőke		21.994	23.037
FORRÁSOK ÖSSZESEN		77.509	78.585

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2011. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2010. március 31. napján végződő 3 hónap	2011. március 31. napján végződő 3 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	14	1.836	1.970
Árbevétel		1.836	1.970
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	15	(48)	(29)
Személyi jellegű költség	15	(101)	(94)
Egyéb működési költség	15	(74)	(53)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	15, 8	(880)	(901)
Működési költség		(1.103)	(1.077)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	16	16	15
ÜZEMI EREDMÉNY		749	908
Kamatbevétel	17	98	93
Kamatköltség	17	(679)	(621)
Árfolyamkülönbözet	18	22	111
Pénzügyi eredmény		(559)	(417)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		190	491
Nyereségadó	19	(69)	(153)
ADÓZOTT EREDMÉNY		121	338
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		121	338
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,01	0,03
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,01	0,03

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2011. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2010. március 31. napján végződő 3 hónap	2011. március 31. napján végződő 3 hónap
Adózott eredmény		121	338
Átváltási különbözet		256	705
Egyéb átfogó jövedelem		256	705
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		377	1.043

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAI RÓL
A 2011. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2009. december 31.	213	23.527	(657)	23.083
Adózott eredmény	-	121	-	121
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	256	256
Osztalék	-	-	-	-
2010. március 31.	213	23.648	(401)	23.460
2010. december 31.	213	22.856	(1.075)	21.994
Adózott eredmény	-	338	-	338
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	705	705
Osztalék	-	-	-	-
2011. március 31.	213	23.194	(370)	23.037

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2011. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2010. március 31. napján végződő 3 hónap	2011. március 31. napján végződő 3 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	190	491
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	880	901
Kamatköltség	679	621
Kamatbevétel	(98)	(93)
Nem realizált árfolyamnyereség	(11)	(85)
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök növekedése	(358)	(115)
Készletek csökkenése	1	-
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése	18	214
Fizetett nyereségadó	(72)	(87)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1.229	1.847
BEFKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(324)	(767)
Fizetett kamat (aktivált)	-	(13)
Kapott kamat	15	9
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(309)	(771)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hiteltörlesztés	(393)	(433)
Fizetett kamat	(680)	(637)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.073)	(1.070)
Pénzeszközök növekedése (csökkenése)	(153)	6
Pénzeszközök az időszak elején	1.688	723
Pénzeszközök árfolyamnyeresége	2	6
Pénzeszközök az időszak végén	1.537	735

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. MÁRCIUS 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 ingatlanfejlesztést a Graphisoft Park SE fő leányvállalata, a Graphisoft Park Kft. és annak két leányvállalata, a Graphisoft Park Universitas Kft. és a GP3 Kft. végzi. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Kft. harmadik leányvállalata, a Graphisoft Park Services Kft. látja el 2009. január 1-től.

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 2011. március 31-én 12 fő volt.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár. A terület 8,5 hektáros részén a Társaság az elmúlt 12 évben 45.000 m² iroda és laborterületet épített fel és helyezett üzembe. A terület további részein 65 ezer m² irodaterület fejleszthető, valamint a meglévő 14.000 m² műemlék épületállomány felújítás után hasznosítható.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központ terület	8,5 hektár területű üzleti park, amely magába foglal 9, összesen több mint 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 14,000 m ² régi műemlék épülettel
Fejlesztési területek	7,0 hektár szabad fejlesztési terület

1.3. Irányítás

A Graphisoft Park SE irányító testülete, az Igazgatótanács (egyszintű irányítási rendszer) összetétele a következő:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2013. május 31.
Hornung Péter	tag	2006. augusztus 21.	2013. május 31.
Vásárhelyi István	tag	2006. augusztus 21.	2013. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2013. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2013. május 31.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

1.4. Részvényinformációk

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

A tulajdonosi összetétel a következő:

Név	Pozíció	2010. december 31.		2011. március 31.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Igazgatótanács és vezetők		3.899.114	36,69	3.899.114	36,69
Bojár Gábor	az IT elnöke	3.185.125	29,96	3.185.125	29,96
Hornung Péter	az IT tagja	530.426	5,00	530.426	5,00
Dr. Kálmán János	az IT tagja	13.500	0,13	13.500	0,13
Kocsány János	vezérigazgató	168.913	1,59	168.913	1,59
Hajba Róbert	gazdasági ig.	1.000	0,01	1.000	0,01
Szűcs Tibor	ügyvezető*	150	0,00	150	0,00
5% feletti részvényesek		2.030.634	19,10	1.998.911	18,80
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		956.305	9,00	924.582	8,70
Egyéb részvényesek		4.475.412	42,08	4.507.135	42,38
Saját részvények**		226.514	2,13	226.514	2,13
Összesen		10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

* Graphisoft Park Services Kft.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. MÁRCIUS 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 2010. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében), az alábbi kiegészítésekkel.

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

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2010. március 31.	2011. március 31.
	napján végződő 3 hónap	napján végződő 3 hónap
EUR/HUF nyitó:	270,84	278,75
EUR/HUF záró:	266,39	265,78
EUR/HUF átlag:	268,57	272,48

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2010. december 31.	2011. március 31.
Pénztár	5	3
Bankbetétek	718	732
Pénzeszközök	723	735

4. Értékpapírok

	2010. december 31.	2011. március 31.
Kötvények	8.000	8.000
Értékpapírok	8.000	8.000

Az értékpapírok állománya kizárólag EUR alapú banki kötvényeket tartalmaz. A kötvényeket értékesíthető pénzügyi eszköznek minősítjük. A kötvényeket a Társaság egy tranzakció keretében szerezte be 2009. szeptemberben, fix kamatozásúak (4,25% effektív kamatláb), lejáratuk 2011. augusztus. A kötvények valós értéke megegyezik a bekerülési értékükkel.

5. Vevők

	2010. december 31.	2011. március 31.
Vevők	363	358
Vevők értékvesztése	(1)	(1)
Vevők	362	357

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

6. Adókövetelés és adókötelezettség

	2010. december 31.	2011. március 31.
Adókövetelés	380	361
Adókötelezettség	(180)	(129)
Nettó adókövetelés	200	232

7. Egyéb forgóeszközök

	2010. december 31.	2011. március 31.
Elhatárolt bevételek	458	627
Elhatárolt költségek	6	94
Egyéb követelések	53	56
Egyéb forgóeszközök	517	777

Az elhatárolt bevételek összetétele a fordulónapon a következő: 428 ezer EUR árbevétel és 199 ezer EUR kamatbevétel.

8. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

	2010. december 31.	2011. március 31.
Befektetési célú ingatlanok	67.119	67.966
Egyéb tárgyi eszközök	222	213
Immateriális javak	10	7
Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó)	67.351	68.186

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. MÁRCIUS 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:			
2010. december 31.	51.536	15.583	67.119
Bruttó érték:			
2010. december 31.	68.243	15.583	83.826
Növekedés	-	933	933
Aktiválás	73	(73)	-
Átváltási különbözet	20	782	802
2011. március 31.	68.336	17.225	85.561
Értékcsökkenés:			
2010. december 31.	16.707	-	16.707
Növekedés	886	-	886
Átváltási különbözet	2	-	2
2011. március 31.	17.595	-	17.595
Nettó érték:			
2011. március 31.	50.741	17.225	67.966

A beruházások 933 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- fejlesztési és előkészítő munkák a fejlesztési területeken (880 ezer EUR), és
- fejlesztési munkák a Központi terület irodaépületein (53 ezer EUR).

A befejezetlen beruházások 17.225 ezer EUR egyenlege a fejlesztés alatt álló területek 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 2011. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

9. Részesedések

	2010. december 31.	2011. március 31.
AIT-Budapest Kft.	100	100
Részesedések	100	100

A Társaság 2009-ben 10%-os tulajdonrészt szerzett az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben.

10. Halasztott adó

	2010. december 31.	2011. március 31.
Fejlesztési tartalék	(180)	(249)
Értékcsökkenés	22	22
Áthozott veszteség	234	200
Halasztott adókövetelés (kötelezettség)	76	(27)

11. Hitelek

	2010. december 31.	2011. március 31.
Rövid lejáratú	1.692	1.881
Hosszú lejáratú	52.139	51.517
Hitelek	53.831	53.398

A Társaság az ingatlanfejlesztéseket bankhitelekből finanszírozza. 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 fordulónapon nem rendelkezett.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

12. Szállítók

	2010. december 31.	2011. március 31.
Szállítók - belföldi	667	1.019
Szállítók	667	1.019

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2010. december 31.	2011. március 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	26	29
Bérlői kauciók	360	451
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	451	426
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	837	906

14. Árbevétel

	2010. március 31.	2011. március 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele	1.836	1.970
Árbevétel	1.836	1.970

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

15. Működési költség

	2010. március 31.	2011. március 31.
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	48	29
Személyi jellegű költség	101	94
Egyéb működési költség	74	53
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	880	901
Működési költség	1.103	1.077

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2010. március 31.	2011. március 31.
Iroda és telekommunikáció	4	2
Jog és adminisztráció	24	23
Marketing	32	5
Egyéb	14	23
Egyéb működési költség	74	53

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2010. március 31.	2011. március 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	34	38
Továbbszámlázott beruházási költségek	(33)	(38)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	654	761
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(634)	(747)
Egyebek	(5)	1
Egyéb bevétel (ráfordítás)	16	15

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

17. Kamatok

	2010. március 31.	2011. március 31.
Kapott kamatok	98	93
Kamatbevétel	98	93
Fizetett hitelkamatok	(674)	(631)
Egyéb fizetett kamatok	(5)	(3)
Aktivált finanszírozási költség	-	13
Kamatköltség	(679)	(621)
Nettó kamatköltség	(581)	(528)

18. Árfolyamkülönbözet

	2010. március 31.	2011. március 31.
Realizált árfolyamnyereség	11	20
Nem realizált árfolyamnyereség	11	91
Árfolyamnyereség	22	111

19. Nyereségadó

	2010. március 31.	2011. március 31.
Tárgyévi nyereségadó	(40)	(47)
Halasztott nyereségadó	(29)	(106)
Nyereségadó ráfordítás	(69)	(153)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2011. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az alkalmazott adómértékek a következők:

- 2011: 10% társasági adó, 2% iparűzési adó,
- 2010 második félév: 10% társasági adó, 2% iparűzési adó,
- 2010 első félév: 19% társasági adó, 2% iparűzési adó.

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2010. március 31.	2011. március 31.
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	121	338
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.405.160
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,01	0,03
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.405.160
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,01	0,03

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

21. Saját részvények

	2010. március 31.	2011. március 31.
Részvények száma	226.514	226.514
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	4.530	4.530
Könyv szerinti érték összesen (EUR)	0	0

A Társaság a saját részvényekhez a Graphisoft SE-ből történt kiválás során jutott hozzá. A részvények bekerülési értéke (könyv szerinti értéke) 0. A saját részvények osztalékra nem jogosítanak.

22. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

A Társaság kötelezettséget vállalt egy olyan oktatási célú fejlesztésére, 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 (még nincs elfogadva).

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 oktatás megkezdésétől kezdődően az ingatlanok használatáért bérleti díjat fizet az aktuális piaci árakon. Az együttműködés kiterjed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységre is.

23. Fordulónap utáni események

A Graphisoft Park SE 2011. április 28-án megtartott éves rendes közgyűlése a Társaság 2010. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács javaslatának megfelelően 77.509 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 289 ezer EUR mérleg szerinti eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés részvényenként 25 HUF, összesen 260.129 ezer HUF (933.198 EUR 2010. december 31-én) osztalék kifizetését hagyta jóvá.

24. Nyilatkozatok

Jövőre vonatkozó megállapítások - A negyedéves jelentés jövőre vonatkozó megállapításokat is tartalmaz. Ezen megállapítások a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, ezért nem lenne helyes ezen megállapításokra a kellő mértékű meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó megállapítások kockázatot és bizonytalanságot hordoznak. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításokban foglaltaktól.

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.