

# GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2012. első negyedév

2012. május 7.



GRAPHISOFT PARK





## Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

	2011. március 31. napján végződő 3 hónap	2012. március 31. napján végződő 3 hónap
<b>Bevétel</b>	<b>1.970</b>	<b>2.106</b>
Működési költség	(176)	(152)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	15	18
<b>EBITDA</b>	<b>1.809</b>	<b>1.972</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(901)	(911)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>908</b>	<b>1.061</b>
Nettó kamatköltség	(528)	(444)
Árfolyamkülönbözet	111	(16)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>491</b>	<b>601</b>
Nyereségadó	(153)	(95)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>338</b>	<b>506</b>
<b>EBITDA ráta (%)</b>	<b>91,8</b>	<b>93,6</b>
<b>Üzemi eredmény ráta (%)</b>	<b>46,1</b>	<b>50,4</b>

	2011. december 31.	2012. március 31.
<b>Eszközök összesen</b>	<b>72.979</b>	<b>73.267</b>
<b>Ingatlanok - bekerülési költségen*</b>	<b>63.926</b>	<b>63.105</b>
<b>Bankhitelek</b>	<b>51.988</b>	<b>51.477</b>
<b>Nettó adósság</b>	<b>44.648</b>	<b>43.072</b>

\* A befektetési célú ingatlanok bekerülési költségen szerepelnek a Társaság pénzügyi kimutatásaiban. Az ingatlanok valós értékére vonatkozó becslést évente teszünk közzé. A legutóbbi értékelést a 2011. évi Éves Jelentés tartalmazza ([www.graphisoftpark.com](http://www.graphisoftpark.com)).



## Tisztelt Részvényeseink,

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

- 2012. első negyedéves eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2012. évi előrejelzés.

### 2012. első negyedéves eredmények

A Társaság 2.106 ezer euró árbevétel és 1.972 ezer euró EBITDA mellett 506 ezer euró nettó nyereséggel zárta 2012. első negyedévét.

- Az **árbevétel** 7%-kal, 2.106 ezer euróra nőtt az előző évhez képest a kihasználtság növekedésének köszönhetően (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben alább).
- A **működési költség** 17%-kal, 134 ezer euróra csökkent az előző évhez képest, többek között azért is mivel a kisebb kiadatlan terület miatt kevesebb közüzemi és üzemeltetési költséget kellett magunkra vállalni. Ennél a tényezőnél is jelentősebb megtakarítást eredményezett azonban a forint árfolyamának a bázisidőszakhoz képesti jelentős gyengülése, hiszen a működési költségek nagyobb részben forintban merülnek fel.
- Az **értékcsökkenési leírás** 1%-kal, 911 ezer euróra nőtt az előző évhez képest a műemléki és a központi terület épületein 2011-ben elvégzett fejlesztések (irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása) hatására.
- Az **EBITDA** 9%-kal, 1.972 ezer euróra, míg az **üzemi eredmény** 17%-kal, 1.061 ezer euróra nőtt az egy évvel korábbihoz képest.
- A **nettó kamatköltség** 16%-kal, 444 ezer euróra csökkent az előző évhez képest a kamatköltség csökkenésének (60 ezer euróval) és a kamatbevételek növekedésének (24 ezer euróval) köszönhetően.
- A Társaság 506 ezer euró **nettó nyereséget** ért el 2012. első negyedévében, ami 50%-kal, 168 ezer euróval magasabb az egy évvel korábinál.

### Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban eddig elkészült és átadott 46.000 m<sup>2</sup> bérbeadható iroda és laborterület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban:

2010 Q1	2010 Q2	2010 Q3	2010 Q4	2011 Q1	2011 Q2	2011 Q3	2011 Q4	2012 Q1
77%	79%	80%	83%	84%	85%	85%	85%	87%

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

2012 első negyedévében megújítottuk, illetve bővítettük a bérleti szerződést egyik bérlőnkkel, melynek eredményeként a kihasználtság 2013. januártól 90%-ra nő.



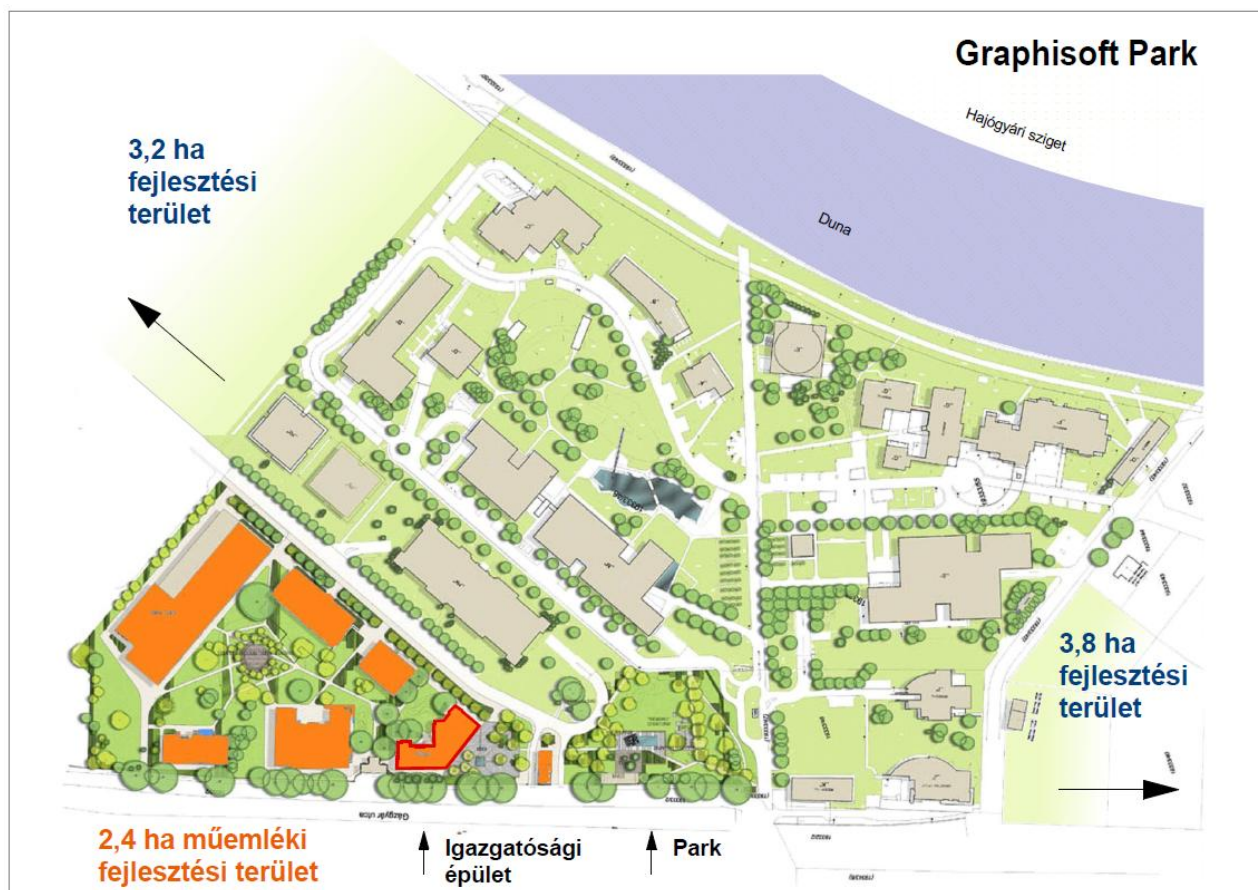


2012. januárban a Microsoft Magyarország Kft. az ez év júliusában lejáró bérleti szerződését 5 évvel meghosszabbította. A szerződés hosszabbítással érintett irodaterület közel 4.000 m<sup>2</sup>. A bérleti szerződés meghosszabbításához kapcsolódóan az irodaterület átalakításra kerül, mely mintegy 450 ezer euró beruházási költséget igényel.

2012. január 9-én az AMRI Hungary Zrt. bérlőnk amerikai anyavállalata sajtóközleményben hozta nyilvánosságra azon szándékát, hogy az európai működésének költséghatékony átszervezése miatt megfontolja a magyarországi tevékenység fenntartását, majd 2012. március 21-én egy újabb közleményben bejelentette, hogy a budapesti tevékenységének végelszámolással történő megszüntetése mellett döntött. Az AMRI 3.200 m<sup>2</sup> labor- és irodaterületet bérel az irodaparkban. A tevékenység megszüntetése nem érinti az AMRI fennálló kötelezettségét a szerződés teljes időtartamára, 2019. március 31-ig.

### Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 15 évben 8,5 hektár területen 45.000 m<sup>2</sup> iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65.000 m<sup>2</sup> irodaterület fejleszthető, valamint a műemléki terület meglévő 14.000 m<sup>2</sup> műemlék épületállománya felújítás után hasznosítható, melyből 1.000 m<sup>2</sup>-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 várhatóan 800 ezer eurót fordítunk 2012-ben (beleértve a Microsoft irodaterület átalakításának költségét is).



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

2011 második félévben további lépéseket tettünk a terület infrastruktúrájának fejlesztésében. Ennek keretében megterveztük és előkészítettük a terület önálló energiaellátását biztosító transzformátorállomás és gáznyomáscsökkentő elhelyezését, illetve megrendeltük a szükséges berendezéseket és a kapcsolódó munkákat. Ezek együttes költsége mintegy 200 ezer euró.

A területen jelentősebb léptékű beruházást jelenleg nem tervezünk, de az irodapark folyamatos fejlesztésének keretében a műemléki tömbben további két épület felújítását fogjuk elvégezni. Tekintettel az épületek műemléki védettségére, mind az engedélyezési eljárás, mind a kivitelezés jelentős átfutási időt igényel. Ezért fontosnak tartjuk, hogy rendelkezünk azon engedélyekkel, melyek lehetővé teszik, hogy igény esetén az épületek funkcionális kialakításának kivitelezését késedelem nélkül el tudjuk kezdeni.

A műemléki tömbben elhelyezkedő 57-es és 58-as számú épületek engedélyezési tervei elkészültek, a terveket 2011 negyedik negyedévben benyújtottuk engedélyeztetésre, melynek eredményeképpen az épületekre az építési engedélyeket megkaptuk, és az épületek felújítását 2012. áprilisban megkezdttük. Az épületek bérbe adható hasznos területe 1.400 m<sup>2</sup>, a felújítás tervezett összköltsége 2,5 millió euró, beleértve a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat is.

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

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

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői változatlanul a következők:

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

## **Egyéb kiemelt események**

### *Osztalék*

A Graphisoft Park SE 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.

### *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 egyeteméről (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](http://ait-budapest.com). Az első teljes szemeszter 2011 februárjában indult, amelyre további kitűnő észak-amerikai egyetemek (Skidmore, Swathmore, Pomona) küldtek diákokat. A 2011 őszi szemeszterre a korábbiakon kívül a Carleton College-ből és a Washington University-ről érkeztek diákok. Mellettük a BME kiválasztott hallgatói vesznek részt a képzésen, akik számára magas színvonalú kiscsoportos oktatás mellett külön érték, hogy az itt tanuló észak-amerikai diákokkal kialakított barátság pótolhatatlan kapcsolati tőkét jelent későbbi karrierjük során. Az AIT programjának erőssége, hogy a Graphisoft Park szakmai irányultságához igazodó informatikai tárgyakat üzleti ismeretekkel ötvözi, és mindezt - elsősorban a külföldi hallgatók részére - a magyar kultúra értékeit bemutató tárgyakkal (pl. magyar nyelv, irodalom, film, zene, építészet) egészíti ki. A jelentés publikálásának időpontjában a 2012. tavaszi szemeszter folyik, melyre a korábbiak mellett a Harvard University, a Dartmouth College és a Grinnell College diákjai érkeztek. Eddig az Egyesült Államokból összesen 15 egyetem küldött már diákokat az AIT szemeszterekre és ismerte el a BME által akkreditált, és az AIT-Budapest által kiadott krediteket.

Az új oktatási intézmény - azon túlmenően, hogy jelenlétével tovább növeli a Graphisoft Park vonzerejét - összesen 550 m<sup>2</sup> területet bérel oktatási célra.

## **2012. évi előrejelzés**

Alábbi előrejelzésünk azonos a 2012. március 22-én publikált Éves Jelentésben magadott előrejelzéssel, mivel az azóta történt fejlemények csak a 2013-tól várható eredményeinket befolyásolják. 2013. évre először a harmadik negyedéves jelentésünkben fogunk becslést adni.

A 2012. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 87%-os kihasználtsága mellett, a következő (az első oszlopban a 2011. évi tényadatok):

<b>(millió euró)</b>	<b>2011 tény</b>	<b>2012 várható</b>
Bérleti díj bevétel	8,04	8,3
Működési költség	- 0,69	-0,7
<b>EBITDA</b>	<b>7,35</b>	<b>7,6</b>
Értékcsökkenés	- 3,70	-3,8
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>3,65</b>	<b>3,8</b>
Nettó kamatköltség	- 2,00	-1,7
Árfolyamkülönbözet	-0,06	-
Nyerésadó	- 0,15	-0,4
<b>Nettó eredmény</b>	<b>1,44</b>	<b>1,7</b>

A nettó eredmény 2012. évi várható javulása egyrészt a kihasználtsági ráta növekedésének, másrészt a hitelkamatok és a működési költségek várható csökkenésének köszönhető.

Előrejelzéseinket kizárólag a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Az elmúlt időszakokban a tényleges eredmények előrejelzéseinknél rendre jobban alakultak, köszönhetően a jelentéskészítések időpontja után megkötött új bérleti szerződéseknek. Ennek ellenére előrejelzési módszerünkön nem kívánunk változtatni, új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy mások oldalról azzal sem számolunk, hogy meglevő 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 irodapiacra 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.



A „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben már említettük, hogy egyik nagy bérlőnk, az AMRI Hungary Zrt. arról tájékoztatott, hogy az európai működésének költséghatékony átszervezése miatt magyarországi tevékenységének megszüntetése mellett döntött. Fent megadott 2012. évi előrejelzésünkben ennek hatásával nem számoltunk, mivel a tevékenység megszüntetése nem érinti az AMRI fennálló kötelezettségét a szerződés teljes időtartamára, 2019. március 31-ig.

Fentiekén kívül eredményeinket 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2012. május 7.

Hajba Róbert  
gazdasági igazgató

Kocsány János  
vezérigazgató



# GRAPHISOFT PARK SE

## NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2012. március 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2012. május 7.

Handwritten signature of Hajba Róbert in purple ink, written over a horizontal line.

Hajba Róbert  
gazdasági igazgató

Handwritten signature of Kocsány János in purple ink, written over a horizontal line.

Kocsány János  
vezérigazgató



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**NEGYEDÉVES JELENTÉS**  
2012. MÁRCIUS 31.

**TARTALOM:**

	<b>Oldal(ak)</b>
<b>Konszolidált mérleg</b>	<b>3</b>
<b>Konszolidált eredménykimutatás</b>	<b>4</b>
<b>Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás</b>	<b>5</b>
<b>Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól</b>	<b>6</b>
<b>Konszolidált cash flow kimutatás</b>	<b>7</b>
<b>Kiegészítő melléklet a negyedéves jelentéshez</b>	<b>8-19</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT MÉRLEG**

2012. MÁRCIUS 31.

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

	Meg- jegyzés	2011. december 31.	2012. március 31.
Pénzeszközök	3	3.777	4.427
Értékpapírok	4	3.798	4.132
Vevők	5	381	393
Adókövetelés	6	169	183
Egyéb forgóeszközök	7	450	636
<b>Forgóeszközök</b>		<b>8.575</b>	<b>9.771</b>
Befektetési célú ingatlanok	8	63.926	63.105
Egyéb tárgyi eszközök	8	221	203
Részesedések	9	100	100
Halasztott adókövetelés	10	157	88
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>64.404</b>	<b>63.496</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>72.979</b>	<b>73.267</b>
Rövid lejáratú hitelek	11	2.064	2.121
Szállítók	12	426	408
Adókötelezettség	6	159	144
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	807	902
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>3.456</b>	<b>3.575</b>
Hosszú lejáratú hitelek	11	49.924	49.356
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>49.924</b>	<b>49.356</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN</b>		<b>53.380</b>	<b>52.931</b>
Jegyzett tőke		213	213
Eredménytartalék		23.332	23.838
Értékelési tartalék	4, 10	(339)	(114)
Saját részvények	21	(669)	(669)
Halmozott átváltási különbözet		(2.938)	(2.932)
<b>Saját tőke</b>		<b>19.599</b>	<b>20.336</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>		<b>72.979</b>	<b>73.267</b>

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

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

	Meg- jegyzés	2011. március 31. napján végződő 3 hónap	2012. március 31. napján végződő 3 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	14	1.970	2.106
<b>Árbevétel</b>		<b>1.970</b>	<b>2.106</b>
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	15	(29)	(11)
Személyi jellegű költség	15	(94)	(84)
Egyéb működési költség	15	(53)	(57)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	15, 8	(901)	(911)
<b>Működési költség</b>		<b>(1.077)</b>	<b>(1.063)</b>
Egyéb bevétel (ráfordítás)	16	15	18
<b>ÜZEMI EREDMÉNY</b>		<b>908</b>	<b>1.061</b>
Kamatbevétel	17	93	117
Kamatköltség	17	(621)	(561)
Árfolyamkülönbözet	18	111	(16)
<b>Pénzügyi eredmény</b>		<b>(417)</b>	<b>(460)</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>		<b>491</b>	<b>601</b>
Nyereségadó	19	(153)	(95)
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>		<b>338</b>	<b>506</b>
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		338	506
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,03	0,05
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,03	0,05

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

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

	<b>Meg- jegyzés</b>	<b>2011. március 31. napján végződő 3 hónap</b>	<b>2012. március 31. napján végződő 3 hónap</b>
<b>Adózott eredmény</b>		<b>338</b>	<b>506</b>
Értékelési tartalék	4, 10	-	225
Átváltási különbözet		705	6
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>705</b>	<b>231</b>
<b>ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>		<b>1.043</b>	<b>737</b>
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		1.043	737

*A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.*

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

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Értékelési tartalék	Saját részvények	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
<b>2010. december 31.</b>	<b>213</b>	<b>22.856</b>	-	-	<b>(1.075)</b>	<b>21.994</b>
Adózott eredmény	-	338	-	-	-	<b>338</b>
Átváltási különbözet	-	-	-	-	705	<b>705</b>
<b>2011. március 31.</b>	<b>213</b>	<b>23.194</b>	-	-	<b>(370)</b>	<b>23.037</b>
<b>2011. december 31.</b>	<b>213</b>	<b>23.332</b>	<b>(339)</b>	<b>(669)</b>	<b>(2.938)</b>	<b>19.599</b>
Adózott eredmény	-	506	-	-	-	<b>506</b>
Értékelési tartalék	-	-	225	-	-	<b>225</b>
Átváltási különbözet	-	-	-	-	6	<b>6</b>
<b>2012. március 31.</b>	<b>213</b>	<b>23.838</b>	<b>(114)</b>	<b>(669)</b>	<b>(2.932)</b>	<b>20.336</b>

*A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.*



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

	2011. március 31. napján végződő 3 hónap	2012. március 31. napján végződő 3 hónap
<b>ÜZLETI TEVÉKENYSÉG</b>		
Adózás előtti eredmény	491	601
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	901	911
Kamatköltség	621	561
Kamatbevétel	(93)	(117)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség	(85)	35
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök növekedése	(115)	(61)
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése / (csökkenése)	214	(118)
Fizetett nyereségadó	(87)	(88)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>1.847</b>	<b>1.724</b>
<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG</b>		
Befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(767)	(27)
Fizetett kamat (aktivált)	(13)	-
Kapott kamat	9	28
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(771)</b>	<b>1</b>
<b>PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG</b>		
Hiteltörlesztés	(433)	(511)
Fizetett kamat	(637)	(557)
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(1.070)</b>	<b>(1.068)</b>
Pénzeszközök növekedése	6	657
Pénzeszközök az időszak elején	723	3.777
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	6	(7)
<b>Pénzeszközök az időszak végén</b>	<b>735</b>	<b>4.427</b>

*A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.*

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2012. 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 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. március 31-én.

### **1.2. Ingatlanok**

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár. A terület 8,5 hektáros részén a az elmúlt 15 évben 45.000 m<sup>2</sup> iroda és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65 ezer m<sup>2</sup> irodaterület fejleszthető, valamint a meglévő 14.000 m<sup>2</sup> műemlék épületállomány felújítás után hasznosítható.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

<b>Terület</b>	<b>Ingatlan</b>
Központi terület	modern üzleti park 8,5 hektár területen, amely magába foglal 9, összesen több mint 45 ezer m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> régi műemlék épülettel, melyből 1.000 m <sup>2</sup> felújítása megtörtént 2011-ben
Fejlesztési területek	7,0 hektár szabad fejlesztési terület

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2012. MÁRCIUS 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. március 31.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
<b>Igazgatótanács és vezetők</b>		<b>3.914.464</b>	<b>36,83</b>	<b>3.915.664</b>	<b>36,84</b>
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	180.913	1,70	180.913	1,70
Hajba Róbert	gazdasági ig.	3.000	0,03	4.200	0,04
Szűcs Tibor	ügyvezető*	1.500	0,01	1.500	0,01
<b>5% feletti részvényesek</b>		<b>2.265.744</b>	<b>21,31</b>	<b>2.241.089</b>	<b>21,07</b>
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		1.191.415	11,21	1.166.760	10,97
<b>Egyéb részvényesek</b>		<b>3.972.390</b>	<b>37,35</b>	<b>3.995.845</b>	<b>37,58</b>
<b>Saját részvények**</b>		<b>479.076</b>	<b>4,51</b>	<b>479.076</b>	<b>4,51</b>
<b>Összesen</b>		<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>

\* Graphisoft Park Services Kft.

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

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

	<b>2011. március 31.</b>	<b>2012. március 31.</b>
	<b>napján végződő 3 hónap</b>	<b>napján végződő 3 hónap</b>
EUR/HUF nyitó:	278,75	311,13
EUR/HUF záró:	265,78	295,60
EUR/HUF átlag:	272,48	296,97

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

**3. Pénzeszközök**

	<b>2011. december 31.</b>	<b>2012. március 31.</b>
Pénztár	1	1
Bankbetétek	3.776	4.426
<b>Pénzeszközök</b>	<b>3.777</b>	<b>4.427</b>

**4. Értékpapírok**

	<b>2011. december 31.</b>	<b>2012. március 31.</b>
Kötvények	3.798	4.132
<b>Értékpapírok (értékesíthető pénzügyi eszközök)</b>	<b>3.798</b>	<b>4.132</b>

A kötvények a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által kibocsátott, a Magyar Állam által garantált, a Richter Gedeon Nyrt. részvényeire átváltható kötvények. A kötvények EUR alapúak, fix kamatozásúak (4,40% éves kamatláb), kibocsátásuk időpontja 2009. szeptember 25., lejáratuk időpontja 2014. szeptember 25., a beszerzett mennyiség névértéke 4.500 ezer EUR.

A kötvények értékelését az alábbi táblázat tartalmazza:

	<b>2011. december 31.</b>	<b>2012. március 31.</b>
Nettó beszerzési ár (2011.08.31)	4.075	4.075
Felhalmozott kamat	99	183
Értékelési különbözet	(376)	(126)
<b>Kötvények (valós értéken)</b>	<b>3.798</b>	<b>4.132</b>

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. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

**5. Vevők**

	<b>2011. december 31.</b>	<b>2012. március 31.</b>
Vevők	381	393
Vevők értékvesztése	-	-
<b>Vevők</b>	<b>381</b>	<b>393</b>

Az vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap.

**6. Adókövetelés és adókötelezettség**

	<b>2011. december 31.</b>	<b>2012. március 31.</b>
Adókövetelés	169	183
Adókötelezettség	(159)	(144)
<b>Nettó adókövetelés</b>	<b>10</b>	<b>39</b>

**7. Egyéb forgóeszközök**

	<b>2011. december 31.</b>	<b>2012. március 31.</b>
Elhatárolt bevételek	441	541
Elhatárolt költségek	8	94
Egyéb követelések	1	1
<b>Egyéb forgóeszközök</b>	<b>450</b>	<b>636</b>

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

**8. Tárgyi eszközök – könyv szerinti érték**

	2011. december 31.	2012. március 31.
Befektetési célú ingatlanok	63.926	63.105
Egyéb tárgyi eszközök	221	203
<b>Tárgyi eszközök (nettó)</b>	<b>64.147</b>	<b>63.308</b>

A táblázat a befektetési célú ingatlanok időszaki mozgásait mutatja be:

	Telkek és épületek	Befejezetlen beruházások	Befektetési célú ingatlanok
<b>Nettó érték:</b>			
<b>2011. december 31.</b>	<b>61.587</b>	<b>2.339</b>	<b>63.926</b>
<b>Bruttó érték:</b>			
2011. december 31.	81.914	2.339	<b>84.253</b>
Növekedés	-	81	<b>81</b>
Aktiválás	22	(22)	-
Átváltási különbözet	-	-	-
<b>2012. március 31.</b>	<b>81.936</b>	<b>2.398</b>	<b>84.334</b>
<b>Értékcsökkenés:</b>			
2011. december 31.	20.327	-	<b>20.327</b>
Növekedés	902	-	<b>902</b>
Átváltási különbözet	-	-	-
<b>2012. március 31.</b>	<b>21.229</b>	<b>-</b>	<b>21.229</b>
<b>Nettó érték:</b>			
<b>2012. március 31.</b>	<b>60.707</b>	<b>2.398</b>	<b>63.105</b>

A beruházások 81 ezer EUR növekedése a Központi területen elvégzett fejlesztési munkák értékét tartalmazza.

A befejezetlen beruházások 2.398 ezer EUR egyenlege az alábbiakat tartalmazza:

- a Műemléki fejlesztési területen található felújítás előtt álló épületek bekerülési értéke (2.335 ezer EUR), és
- a Központi terület irodaépületein folyamatban lévő fejlesztési munkák értéke (63 ezer EUR).

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

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

**9. Részesedések**

	<b>2011. december 31.</b>	<b>2012. március 31.</b>
AIT-Budapest Kft.	100	100
<b>Részesedések</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

**10. Halasztott adó**

	<b>2011. december 31.</b>	<b>2012. március 31.</b>
Fejlesztési tartalék	(163)	(200)
Értékcsökkenés	22	22
Értékpapírok*	37	12
Elhatárolt veszteség	261	254
<b>Halasztott adókövetelés</b>	<b>157</b>	<b>88</b>

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

**11. Hitelek**

	<b>2011. december 31.</b>	<b>2012. március 31.</b>
Rövid lejáratú	2.064	2.121
Hosszú lejáratú	49.924	49.356
<b>Hitelek</b>	<b>51.988</b>	<b>51.477</b>

A hitelek eredeti tőkeösszege 58 millió EUR. A hitelek EUR alapúak, részben 3-5 évre fix, részben változó kamatozásúak. A bank számára nyújtott biztosítékok a következők: jelzálog az ingatlanon, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet. A Társaság le nem hívott hitelkerettel a fordulónapon nem rendelkezett.

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

**12. Szállítók**

	2011. december 31.	2012. március 31.
Szállítók - belföldi	426	408
<b>Szállítók</b>	<b>426</b>	<b>408</b>

**13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek**

	2011. december 31.	2012. március 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	24	28
Bérlői kauciók	434	469
Egyéb kötelezettségek	349	405
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>807</b>	<b>902</b>

**14. Árbevétel**

	2011. március 31.	2012. március 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele	1.970	2.106
<b>Árbevétel</b>	<b>1.970</b>	<b>2.106</b>

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

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

**15. Működési költség**

	2011. március 31.	2012. március 31.
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	29	11
Személyi jellegű költség	94	84
Egyéb működési költség	53	57
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	901	911
<b>Működési költség</b>	<b>1.077</b>	<b>1.063</b>

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2011. március 31.	2012. március 31.
Iroda és telekommunikáció	2	4
Jog és adminisztráció	23	29
Marketing	5	12
Egyéb	23	12
<b>Egyéb működési költség</b>	<b>53</b>	<b>57</b>

**16. Egyéb bevétel (ráfordítás)**

	2011. március 31.	2012. március 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	38	19
Továbbszámlázott beruházási költségek	(38)	(18)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	761	835
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(747)	(819)
Egyebek	1	1
<b>Egyéb bevétel (ráfordítás)</b>	<b>15</b>	<b>18</b>



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

**17. Kamatok**

	2011. március 31.	2012. március 31.
Kapott kamatok	93	117
<b>Kamatbevétel</b>	<b>93</b>	<b>117</b>
Fizetett hitelkamatok	(631)	(556)
Egyéb fizetett kamatok	(3)	(5)
Aktivált finanszírozási költség	13	-
<b>Kamatköltség</b>	<b>(621)</b>	<b>(561)</b>
<b>Nettó kamatköltség</b>	<b>(528)</b>	<b>(444)</b>

**18. Árfolyamkülönbözet**

	2011. március 31.	2012. március 31.
Realizált árfolyamnyereség	20	26
Nem realizált árfolyamnyereség (veszteség)	91	(42)
<b>Árfolyamnyereség (veszteség)</b>	<b>111</b>	<b>(16)</b>

**19. Nyereségadó**

	2011. március 31.	2012. március 31.
Tárgyévi nyereségadó	(47)	(51)
Halasztott nyereségadó	(106)	(44)
<b>Nyereségadó ráfordítás</b>	<b>(153)</b>	<b>(95)</b>

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

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**  
A 2012. MÁRCIUS 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:

	<b>2011. március 31.</b>	<b>2012. március 31.</b>
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	338	506
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.152.598
<b>Egy részvényre jutó eredmény (EUR)</b>	<b>0,03</b>	<b>0,05</b>
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.405.160	10.152.598
<b>Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)</b>	<b>0,03</b>	<b>0,05</b>

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:

	<b>2011. december 31.</b>	<b>2012. március 31.</b>
Részvények száma	479.076	479.076
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	9.582	9.582
<b>Saját részvények (bekerülési értéken)</b>	<b>669</b>	<b>669</b>

## **GRAPHISOFT PARK SE**

### **KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ**

A 2012. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE

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

## **22. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések**

A Társaság kötelezettséget vállalt egy olyan oktatási célú fejlesztésre, amely a 2008-ban megvásárolt terület egy részén (a Műemléki fejlesztési területen) oktatási központ kialakítását és felsőfokú képzés beindítását eredményezi a területre vonatkozó szabályozási terv végleges elfogadásától számított 5 éven belül. A szabályozási terv még nincs elfogadva, de az oktatási program már megkezdődött a Graphisoft Park központi területén.

A tervezett oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében a Társaság együttműködési megállapodást kötött az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-vel (AIT). A megállapodás értelmében az oktatási infrastruktúra kialakítása a Graphisoft Park, míg a képzés megszervezése és az oktatási intézmény működtetése az AIT feladata. Az AIT az ingatlanok használatáért bérleti díjat fizet az aktuális piaci árakon. Az együttműködés kiterjed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységre is.

## **23. Fordulónap utáni események**

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.

## **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.