

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2012. harmadik negyedév

2012. november 5.



GRAPHISOFT PARK





Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

| | 2011. | 2012. | 2011. | 2012. |
|--------------------------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|
| | szept. 30. | szept. 30. | szept. 30. | szept. 30. |
| | napján végződő 3 hónap | | napján végződő 9 hónap | |
| Bevétel | 2.025 | 2.069 | 5.980 | 6.304 |
| Működési költség | (173) | (267) | (594) | (713) |
| Egyéb bevétel (ráfordítás) | 4 | 26 | 67 | 69 |
| EBITDA | 1.856 | 1.828 | 5.453 | 5.660 |
| Értékcsökkenés és amortizáció | (948) | (929) | (2.764) | (2.754) |
| Üzemi eredmény | 908 | 899 | 2.689 | 2.906 |
| Nettó kamatköltség | (502) | (379) | (1.529) | (1.256) |
| Árfolyamkülönbözet | (117) | (1) | 20 | 17 |
| Adózás előtti eredmény | 289 | 519 | 1.180 | 1.667 |
| Nyereségadó | 84 | (44) | (164) | (252) |
| Adózott eredmény | 373 | 475 | 1.016 | 1.415 |
| EBITDA ráta (%) | 91,7 | 88,4 | 91,2 | 89,8 |
| Üzemi eredmény ráta (%) | 44,8 | 43,5 | 45,0 | 46,1 |

| | 2011. december 31. | 2012. szeptember 30. |
|---|--------------------|----------------------|
| Eszközök összesen | 72.979 | 72.333 |
| Ingatlanok - bekerülési költségen* | 63.926 | 62.516 |
| Bankhitelek | 51.988 | 50.416 |
| Nettó adósság | 44.648 | 42.572 |

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



Tisztelt Részvényeseink,

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

- 2012. első kilenc havi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2012. és 2013. évi előrejelzés.

2012. első kilenc havi eredmények

A Társaság 6.304 ezer euró árbevétel és 5.660 ezer euró EBITDA mellett 1.415 ezer euró nettó nyereséggel zárta 2012. első három negyedévét.

- Az **árbevétel** (6.304 ezer euró, Q1: 2.106 ezer euró, Q2: 2.129 ezer euró, Q3: 2.069 ezer euró) 5%-kal nőtt az előző évhez képest az átlagos kihasználtság növekedésének köszönhetően (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben alább).
- A **működési költség** (644 ezer euró, Q1: 134 ezer euró, Q2: 269 ezer euró, Q3: 241 ezer euró) 22%-kal nőtt az előző évhez képest, elsősorban a peres eljárással (részletesen lásd a „2012. és 2013. évi előrejelzés” fejezetben) kapcsolatban felmerült költségek és az egy évvel korábbinál lényegesen magasabb mértékű prémium-kifizetések hatására. Megtakarítást eredményezett, hogy 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, mintegy 7%-os, gyengülése, hiszen a működési költségek nagyobb részben forintban merülnek fel.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2.754 ezer euró, Q1: 911 ezer euró, Q2: 914 ezer euró, Q3: 929 ezer euró) összege lényegében megegyezik az egy évvel korábbival.
- Az **EBITDA** (5.660 ezer euró, Q1: 1.972 ezer euró, Q2: 1.860 ezer euró, Q3: 1.828 ezer euró) 4%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2.906 ezer euró, Q1: 1.061 ezer euró, Q2: 946 ezer euró, Q3: 899 ezer euró) 8%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest.
- A **nettó kamatköltség** (1.256 ezer euró, Q1: 444 ezer euró, Q2: 433 ezer euró, Q3: 379 ezer euró) 18%-kal csökkent az előző évhez képest a kamatköltség csökkenésének (226 ezer euróval) és a kamatbevétel növekedésének (47 ezer euróval) köszönhetően.
- A Társaság 1.415 ezer euró (Q1: 506 ezer euró, Q2: 434 ezer euró, Q3: 475 ezer euró) **nettó nyereséget** ért el 2012. első három negyedévében, ami 39%-kal, 399 ezer euróval magasabb az egy évvel korábbinál.

Hasznosítás, kihasználtság

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

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

Az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződésének megszűnésével (részletesen lásd alább és a „2012 és 2013. évi előrejelzés” fejezetben) a Graphisoft Park kihasználtsága 2012. szeptembertől 88%-ról 81%-ra csökkent.



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

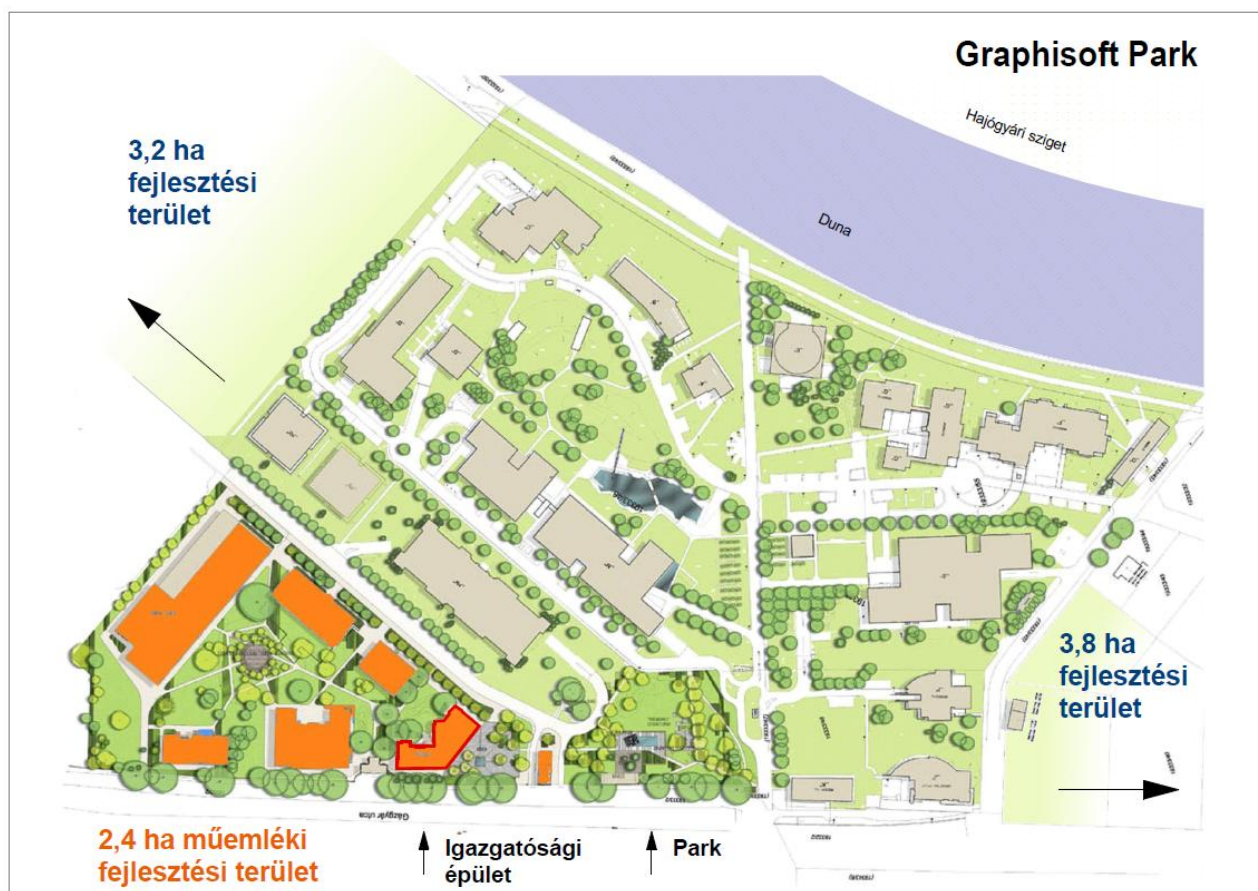
2012. januárban a Microsoft Magyarország Kft. az ez év júliusában lejáró bérleti szerződését 5 évvel meghosszabbította. A szerződés meghosszabbítással érintett irodaterület közel 4.000 m². A bérleti szerződés meghosszabbításához kapcsolódóan az irodaterület átalakításra került, mely mintegy 450 ezer euró beruházási költséget igényelt.

Az AMRI Hungary Zrt. benyújtotta végelszámolás iránti kérelmét az illetékes cégbírósághoz és 2012. július 19-ével végelszámolás alá került. A végelszámolás megindítására való tekintettel a Graphisoft Park a bérleti szerződést az abban foglaltaknak megfelelően 2012. augusztus 31-ével felmondta és megtette a szükséges lépéseket a bérleti szerződés valamint a vonatkozó jogszabályok szerinti összesen nettó 4.443 ezer euró követelésének érvényesítése érdekében. Ennek részleteit lásd alább a „2012 és 2013. évi előrejelzés” alatt. Az AMRI Hungary Zrt. a Graphisoft Parkban kiadható terület mintegy 7 százalékát (3.200 m² labor- és irodaterületet) bérelte.

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

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 15 évben 8,5 hektár területen 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszthető, valamint a műemléki terület meglévő 14.000 m² műemlék épületállománya felújítás után hasznosítható, melyből 1.000 m²-t felújítottunk és üzembe helyeztünk 2011-ben.





Az irodapark **központi területének** fejlesztése befejeződött. A területen további beruházások, elsősorban irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés folynak a bérlői igényeinek kiszolgálására. Mindezekre várhatóan 800 ezer eurót fordítunk 2012-ben (beleértve a Microsoft irodaterület átalakításának költségét is).

A **műemléki fejlesztési területen** elhelyezkedő 57-es és 58-as számú épületek felújítását 2012. áprilisban megkezdtük. Az épületek bérbe adható hasznos területe 1.400 m², a felújítás tervezett összköltsége 2,5 millió euró (2012-ben várhatóan 1,3 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 régészeti feltárt déli területen, igény esetén, el tudjuk kezdeni egy újabb irodaház építési munkáit. Az északi területen a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk. A területfejlesztés eddigi költsége 3,2 millió euró volt.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői változatlanul a következők:

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

Egyéb kiemelt események

Osztalék

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

Oktatási funkció megvalósítása

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljeskörű kiaknázása érdekében szerződést kötöttünk az Aquincumi Technológiai Intézettel (AIT) egy felsőfokú nemzetközi oktatási funkció létrehozására. Az AIT ezt a feladatot a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemen (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. A 2011 őszi szemeszterre a korábbiakon kívül a Carleton College-ből és a Washington University-ről érkeztek diákok, a 2012 tavaszi szemeszterre pedig a korábbiak mellett a Harvard University, a Dartmouth College és a Grinnell College diákjai érkeztek. A beszámoló készítésekor a 2012 őszi szemeszter zajlik, amelyre új partner-egyetemek diákjai is érkeztek, mint a Williams és a Knox College hallgatói, a már rendszeresen hallgatókat küldő partner-intézmények diákjaival együtt. 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. Eddig az Egyesült Államokból összesen 22



egyetem küldött már diákokat az AIT szemesztereire 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 m2 területet bérel oktatási célra.

2012. és 2013. évi előrejelzés

Az AMRI Hungary Zrt. 2012. július 19-ével végelszámolás alá került. A végelszámolás megindítására való tekintettel a Graphisoft Park a bérleti szerződést az abban foglaltaknak megfelelően 2012. augusztus 31-ével felmondta, ezért az év utolsó 4 hónapjára erre a területre bérleti díj bevétellel nem számoltunk, a 2012. évi bérleti díj bevételre vonatkozó várakozásunkat már az előző negyedéves jelentésünkben 200 ezer euróval csökkentettük. Az AMRI Hungary Zrt. és a Graphisoft Park közötti bérleti szerződés alapján a végelszámolás következtében a szerződés teljes hátralévő 79 hónapjára szóló 4.783 ezer euró bérleti díj egy összegben esedékessé vált. Ezt tovább növeli 300 ezer euró követelés az épületben maradt és az AMRI tulajdonában levő (a Graphisoft Park által nem hasznosítható) speciális eszközök kiszerezésének és eltávolításának becsült költségeként. Mindezt csökkenti a területek új bérlők részére történő újbóli bérbeadásából becsülhető nettó bevétel, melynek realizálása érdekében kárenyhítési kötelezettségünk keretében minden tőlünk elvárható erőfeszítést megtettünk és megteszünk.

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

A peres eljárással kapcsolatban 2012-ben felmerülő összes közvetett és közvetlen költségek összegét a peres eljárás megindításáról szóló szeptemberi tájékoztatásunkhoz kapcsolódóan 200 ezer euróra becsültük, a 2012. évi nettó eredményre vonatkozó várakozásunkat ennek megfelelően csökkentettük.

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

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

| (millió euró) | 2012 | 2013 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Bérleti díj bevétel csökkenése | -0,2 | -0,6 |
| Üzemeltetési költségek | - | -0,1 |
| Peres eljárás költségei | -0,2 | -0,1 |
| Nettó eredmény változása | -0,4 | -0,8 |



Előrejelzés:

2012. évi alábbi előrejelzésünk nettó eredmény szinten azonos az előző negyedéves jelentésünkben magadott előrejelzéssel, mivel az azóta történt fejlemények a 2012. évi várható eredményeinket ellenkező előjellel, de azonos mértékben befolyásolják. A peres eljárással kapcsolatban felmerülő költségeket figyelembe véve várakozásunkat 200 ezer euróval csökkentettük (részletesen lásd fentebb), míg a nettó kamatköltség és az értékcsökkenés sorokon jelentkező megtakarítás eredményeként ugyanilyen összeggel megemeltük. A nettó kamatköltség csökkenése nagyrészt annak köszönhető, hogy a negyedik negyedévben a pénzügyi befektetéseink részét képező kötvények egy részét nyereséggel értékesítettük.

A 2012. és 2013. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 81%-os (2012. szeptembertől, előtte 88%-os, éves átlagban 86%-os), 2013-ban 84%-os kihasználtsága mellett a következő (az első oszlopban a 2011. évi tényadatokat):

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

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

| (millió euró) | 2013-2012 változás |
|--|--------------------|
| Ház épületből származó bérleti díj kiesése | -0,4 |
| Új bérleti szerződésekből származó bevétel növekedés | 0,2 |
| Hitelállomány csökkenő kamatköltsége | 0,4 |
| Pénzeszközök és pénzügyi befektetések csökkenő kamatbevétele | -0,2 |
| Nettó eredmény változása | 0,0 |

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 másról azzal sem számolunk, hogy meglévő bérlőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg.

A Graphisoft Park magas szintű szolgáltatásainak megfelelően kialakított árainkat a továbbiakban is fenn kívánjuk tartani annak érdekében, hogy szolgáltatásaink színvonala hosszú távon is biztosítható maradjon. A túlkínálattal jellemzett budapesti 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.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR kamatszint, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai.



Jövőre vonatkozó megállapítások - Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezetteken kívül is számos kockázatot és bizonytalanságot hordoznak és a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó előrejelzésekben foglaltaktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat - Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített mellékelt negyedéves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2012. november 5.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2012. szeptember 30-án végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2012. november 5.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES JELENTÉS
2012. SZEPTEMBER 30.

TARTALOM:

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

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2012. SZEPTEMBER 30.

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

| | Meg- jegyzés | 2011. december 31. | 2012. szeptember 30. |
|--|-----------------|--------------------|----------------------|
| Pénzeszközök | 3 | 3.777 | 3.755 |
| Értékpapírok | 4 | 3.798 | 4.378 |
| Vevők | 5 | 381 | 660 |
| Adókövetelés | 6 | 169 | 97 |
| Egyéb forgóeszközök | 7 | 450 | 587 |
| Forgóeszközök | | 8.575 | 9.477 |
| Befektetési célú ingatlanok | 8 | 63.926 | 62.516 |
| Egyéb tárgyi eszközök | 8 | 221 | 211 |
| Immateriális javak | 8 | - | 1 |
| Részesedések | 9 | 100 | 100 |
| Halasztott adókövetelés | 10 | 157 | 28 |
| Befektetett eszközök | | 64.404 | 62.856 |
| ESZKÖZÖK ÖSSZESEN | | 72.979 | 72.333 |
| Rövid lejáratú hitelek | 11 | 2.064 | 2.214 |
| Szállítók | 12 | 426 | 584 |
| Adókötelezettség | 6 | 159 | 78 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 13 | 807 | 986 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek | | 3.456 | 3.862 |
| Hosszú lejáratú hitelek | 11 | 49.924 | 48.202 |
| Halasztott adókötelezettség | 10 | - | 13 |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek | | 49.924 | 48.215 |
| KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN | | 53.380 | 52.077 |
| Jegyzett tőke | | 213 | 213 |
| Eredménytartalék | | 23.332 | 23.510 |
| Értékelési tartalék | 4, 10 | (339) | 134 |
| Saját részvények | 21 | (669) | (669) |
| Halmozott átváltási különbözet | | (2.938) | (2.932) |
| Saját tőke | | 19.599 | 20.256 |
| FORRÁSOK ÖSSZESEN | | 72.979 | 72.333 |

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2012. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

| | Meg- jegyzés | 2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap | 2012. szept. 30. | 2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap | 2012. szept. 30. |
|---|-----------------|---|---------------------|---|---------------------|
| Ingatlan bérbeadás árbevétele | 14 | 2.025 | 2.069 | 5.980 | 6.304 |
| Árbevétel | | 2.025 | 2.069 | 5.980 | 6.304 |
| Ingatlanokkal kapcsolatos költség | 15 | (14) | (7) | (73) | (42) |
| Személyi jellegű költség | 15 | (84) | (93) | (316) | (371) |
| Egyéb működési költség | 15 | (75) | (167) | (205) | (300) |
| Értékcsökkenési leírás és amortizáció | 15, 8 | (948) | (929) | (2.764) | (2.754) |
| Működési költség | | (1.121) | (1.196) | (3.358) | (3.467) |
| Egyéb bevétel (ráfordítás) | 16 | 4 | 26 | 67 | 69 |
| ÜZEMI EREDMÉNY | | 908 | 899 | 2.689 | 2.906 |
| Kamatbevétel | 17 | 101 | 104 | 286 | 333 |
| Kamatköltség | 17 | (603) | (483) | (1.815) | (1.589) |
| Árfolyamkülönbözet | 18 | (117) | (1) | 20 | 17 |
| Pénzügyi eredmény | | (619) | (380) | (1.509) | (1.239) |
| ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY | | 289 | 519 | 1.180 | 1.667 |
| Nyereségadó | 19 | 84 | (44) | (164) | (252) |
| ADÓZOTT EREDMÉNY | | 373 | 475 | 1.016 | 1.415 |
| A Társaság részvényeseire jutó eredmény | | 373 | 475 | 1.016 | 1.415 |
| Egy részvényre jutó eredmény (EUR) | 20 | 0,04 | 0,05 | 0,10 | 0,14 |
| Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR) | 20 | 0,04 | 0,05 | 0,10 | 0,14 |

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2012. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

| | Meg- jegyzés | 2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap | 2012. szept. 30. | 2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap | 2012. szept. 30. |
|--|-------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------------|
| Adózott eredmény | | 373 | 475 | 1.016 | 1.415 |
| Értékelési tartalék | 4, 10 | (184) | 260 | (184) | 473 |
| Átváltási különbözet | | (1.555) | - | (842) | 6 |
| Egyéb átfogó jövedelem | | (1.739) | 260 | (1.026) | 479 |
| ÁTFOGÓ JÖVEDELEM | | (1.366) | 735 | (10) | 1.894 |
| A Társaság részvényeseire jutó jövedelem | | (1.366) | 735 | (10) | 1.894 |

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2012. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

| | Jegyzett tőke | Eredmény- tartalék | Értékelési tartalék | Saját részvények | Halmazott átváltási különbözet | Saját tőke |
|-----------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------------|----------------|
| 2010. december 31. | 213 | 22.856 | - | - | (1.075) | 21.994 |
| Adózott eredmény | - | 1.016 | - | - | - | 1.016 |
| Értékelési tartalék | - | - | (184) | - | - | (184) |
| Átváltási különbözet | - | - | - | - | (842) | (842) |
| Osztalék | - | (986) | - | - | - | (986) |
| 2011. szeptember 30. | 213 | 22.886 | (184) | - | (1.917) | 20.998 |
| 2011. december 31. | 213 | 23.332 | (339) | (669) | (2.938) | 19.599 |
| Adózott eredmény | - | 1.415 | - | - | - | 1.415 |
| Értékelési tartalék | - | - | 473 | - | - | 473 |
| Átváltási különbözet | - | - | - | - | 6 | 6 |
| Osztalék | - | (1.237) | - | - | - | (1.237) |
| 2012. szeptember 30. | 213 | 23.510 | 134 | (669) | (2.932) | 20.256 |

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2012. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

| | 2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap | 2012. szept. 30. napján végződő 3 hónap | 2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap | 2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap |
|--|---|---|---|---|
| ÜZLETI TEVÉKENYSÉG | | | | |
| Adózás előtti eredmény | 289 | 519 | 1.180 | 1.667 |
| Értékcsökkenési leírás és amortizáció | 948 | 929 | 2.764 | 2.754 |
| Kamatköltség | 603 | 483 | 1.815 | 1.589 |
| Kamatbevétel | (101) | (104) | (286) | (333) |
| Nem realizált (árfolyamnyereség) / árfolyamveszteség | 50 | 10 | (41) | 33 |
| Működőtőke változásai: | | | | |
| Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése | (427) | 29 | (194) | (188) |
| Készletek (növekedése) / csökkenése | (7) | 9 | (8) | - |
| Kötelezettségek és elhatárolások növekedése / (csökkenése) | 192 | (446) | 248 | (312) |
| Fizetett nyereségadó | (100) | (124) | (181) | (211) |
| Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow | 1.447 | 1.305 | 5.297 | 4.999 |
| BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG | | | | |
| Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése | (484) | (525) | (2.189) | (977) |
| Fizetett kamat (aktívált) | (8) | (55) | (38) | (55) |
| Értékpapír vásárlása | (4.075) | - | (4.075) | - |
| Értékpapír értékesítése | 8.000 | - | 8.000 | - |
| Kapott kamat | 369 | 221 | 386 | 278 |
| Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow | 3.802 | (359) | 2.084 | (754) |
| PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG | | | | |
| Hiteltörlesztés | (461) | (536) | (1.354) | (1.572) |
| Fizetett kamat | (604) | (428) | (1.851) | (1.528) |
| Fizetett osztalék | (950) | - | (950) | (1.167) |
| Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow | (2.015) | (964) | (4.155) | (4.267) |
| Pénzeszközök növekedése / (csökkenése) | 3.234 | (18) | 3.226 | (22) |
| Pénzeszközök az időszak elején | 715 | 3.768 | 723 | 3.777 |
| Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége) | (30) | 5 | (30) | - |
| Pénzeszközök az időszak végén | 3.919 | 3.755 | 3.919 | 3.755 |

A kiegészítő melléklet a jelentés szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információk

1.1. Üzleti tevékenység

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, leányvállalatai számára menedzsment, pénzügyi és adminisztrációs szolgáltatásokat nyújt. Az ingatlanfejlesztési feladatokat a Graphisoft Park SE leányvállalata, a Graphisoft Park Kft. végzi. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Kft. leányvállalata, a Graphisoft Park Services Kft. látja el.

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 12 fő volt 2012. szeptember 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár. A terület 8,5 hektáros részén a az elmúlt 15 évben 45.000 m² iroda és laborterületet építettünk fel és helyeztünk 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 |
|------------------------------|--|
| Központi terület | modern üzleti park 8,5 hektár területen, 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, melyből 1.000 m ² felújítása megtörtént 2011-ben és további 1.400 m ² felújítása kezdődött meg 2012-ben |
| Fejlesztési területek | 7,0 hektár szabad fejlesztési terület |

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Irányítás

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

| Név | Pozíció | Megbízás kezdete | Megbízás vége |
|------------------|---------|---------------------|-----------------|
| Bojár Gábor | elnök | 2006. augusztus 21. | 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. szeptember 30. | |
|----------------------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | | Részvények (db) | Részesedés (%) | Részvények (db) | Részesedés (%) |
| Igazgatótanács és vezetők | | 4.074.464 | 38,33 | 4.075.664 | 38,34 |
| Bojár Gábor | az IT elnöke | 3.185.125 | 29,96 | 3.185.125 | 29,96 |
| Hornung Péter | az IT tagja | 530.426 | 5,00 | 530.426 | 5,00 |
| Gáthy Tibor | az IT tagja | 160.000 | 1,50 | 160.000 | 1,50 |
| Dr. Kálmán János | az IT tagja | 13.500 | 0,13 | 13.500 | 0,13 |
| Kocsány János | az IT tagja, vezérigazgató | 180.913 | 1,70 | 180.913 | 1,70 |
| Hajba Róbert | gazdasági ig. | 3.000 | 0,03 | 4.200 | 0,04 |
| Szűcs Tibor | ügyvezető* | 1.500 | 0,01 | 1.500 | 0,01 |
| 5% feletti részvényesek | | 2.265.744 | 21,31 | 2.245.285 | 21,11 |
| Tari István Gábor | | 1.074.329 | 10,10 | 1.074.329 | 10,10 |
| Concorde Alapkezelő Zrt. | | 1.191.415 | 11,21 | 1.170.956 | 11,01 |
| Egyéb részvényesek | | 3.812.390 | 35,85 | 3.831.649 | 36,04 |
| Saját részvények** | | 479.076 | 4,51 | 479.076 | 4,51 |
| Összesen | | 10.631.674 | 100,00 | 10.631.674 | 100,00 |

* Graphisoft Park Services Kft.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2011. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében), az alábbi kiegészítésekkel.

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

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

| | 2011. | 2012. | 2011. | 2012. |
|----------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| | szept. 30. | szept. 30. | szept. 30. | szept. 30. |
| | napján végződő 3 hónap | | napján végződő 9 hónap | |
| EUR/HUF nyitó: | 265,61 | 288,22 | 278,75 | 311,13 |
| EUR/HUF záró: | 292,12 | 283,71 | 292,12 | 283,71 |
| EUR/HUF átlag: | 274,90 | 283,08 | 271,28 | 291,36 |

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

| | 2011. december 31. | 2012. szeptember 30. |
|---------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Pénztár | 1 | 1 |
| Bankbetétek | 3.776 | 3.754 |
| Pénzeszközök | 3.777 | 3.755 |

4. Értékpapírok

| | 2011. december 31. | 2012. szeptember 30. |
|---|---------------------------|-----------------------------|
| Kötvények | 3.798 | 4.378 |
| Értékpapírok (értékesíthető pénzügyi eszközök) | 3.798 | 4.378 |

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:

| | 2011. december 31. | 2012. szeptember 30. |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Nettó beszerzési ár (2011.08.31) | 4.075 | 4.075 |
| Felhalmozott kamat | 99 | 153 |
| Értékelési különbözet | (376) | 150 |
| Kötvények (valós értéken) | 3.798 | 4.378 |

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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A Társaság összesen 2.500 ezer EUR névértékű kötvényt értékesített 2012. októberben. A nettó eladási ár (2.434 ezer EUR) és a nettó könyv szerinti érték (2.350 ezer EUR) különbsége a pénzügyi bevételek között kerül elszámolásra 2012. negyedik negyedévben.

5. Vevők

| | 2011. december 31. | 2012. szeptember 30. |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| Vevők | 381 | 660 |
| Vevők értékvesztése | - | - |
| Vevők | 381 | 660 |

6. Adókövetelés és adókötelezettség

| | 2011. december 31. | 2012. szeptember 30. |
|---------------------------|--------------------|----------------------|
| Adókövetelés | 169 | 97 |
| Adókötelezettség | (159) | (78) |
| Nettó adókövetelés | 10 | 19 |

7. Egyéb forgóeszközök

| | 2011. december 31. | 2012. szeptember 30. |
|----------------------------|--------------------|----------------------|
| Elhatárolt bevételek | 7 | 2 |
| Elhatárolt költségek | 8 | 103 |
| Egyéb követelések | 435 | 482 |
| Egyéb forgóeszközök | 450 | 587 |

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

8. Tárgyi eszközök és immateriális javak – könyv szerinti érték

| | 2011. december 31. | 2012. szeptember 30. |
|--|--------------------|----------------------|
| Befektetési célú ingatlanok | 63.926 | 62.516 |
| Egyéb tárgyi eszközök | 221 | 221 |
| Immateriális javak | - | 1 |
| Tárgyi eszközök és immateriális javak (nettó) | 64.147 | 62.728 |

A táblázat a befektetési célú ingatlanok időszaki mozgásait mutatja be:

| | Telkek és épületek | Befejezetlen beruházások | Befektetési célú ingatlanok |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Nettó érték: | | | |
| 2011. december 31. | 61.587 | 2.339 | 63.926 |
| Bruttó érték: | | | |
| 2011. december 31. | 81.914 | 2.339 | 84.253 |
| Növekedés | - | 1.309 | 1.309 |
| Aktiválás | 600 | (600) | - |
| Átváltási különbözet | - | - | - |
| 2012. szeptember 30. | 82.514 | 3.048 | 85.562 |
| Értékcsökkenés: | | | |
| 2011. december 31. | 20.327 | - | 20.327 |
| Növekedés | 2.719 | - | 2.719 |
| Átváltási különbözet | - | - | - |
| 2012. szeptember 30. | 23.046 | - | 23.046 |
| Nettó érték: | | | |
| 2012. szeptember 30. | 59.468 | 3.048 | 62.516 |

A beruházások 1.309 ezer EUR növekedése a következőkből áll össze:

- fejlesztési és előkészítő munkák a Fejlesztési területeken (777 ezer EUR), és
- fejlesztési munkák a Központi területen (532 ezer EUR).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A befejezetlen beruházások 3.048 ezer EUR egyenlege az alábbiakat tartalmazza:

- a Műemléki fejlesztési területen található felújítás előtt álló épületek bekerülési értéke (3.024 ezer EUR), és
- a Központi terület irodaépületein folyamatban lévő fejlesztési munkák értéke (24 ezer EUR).

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

9. Részesedések

| | 2011. december 31. | 2012. szeptember 30. |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| AIT-Budapest Kft. | 100 | 100 |
| Részesedések | 100 | 100 |

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

10. Halasztott adó

| | 2011. december 31. | 2012. szeptember 30. |
|--|--------------------|----------------------|
| Fejlesztési tartalék | (163) | (258) |
| Értékcsökkenés | 22 | 22 |
| Értékpapírok* | 37 | (15) |
| Elhatárolt veszteség | 261 | 266 |
| Halasztott adókövetelés – nettó | 157 | 15 |

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

11. Hitelek

| | 2011. december 31. | 2012. szeptember 30. |
|-----------------|--------------------|----------------------|
| Rövid lejáratú | 2.064 | 2.214 |
| Hosszú lejáratú | 49.924 | 48.202 |
| Hitelek | 51.988 | 50.416 |

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

12. Szállítók

| | 2011. december 31. | 2012. szeptember 30. |
|----------------------|--------------------|----------------------|
| Szállítók - belföldi | 426 | 584 |
| Szállítók | 426 | 584 |

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

| | 2011. december 31. | 2012. szeptember 30. |
|---|--------------------|----------------------|
| Személyi jellegű kötelezettségek | 24 | 31 |
| Bérlői kauciók | 434 | 506 |
| Egyéb kötelezettségek | 349 | 449 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 807 | 986 |

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

14. Árbevétel

| | 2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap | 2012. szept. 30. napján végződő 3 hónap | 2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap | 2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap |
|-------------------------------|---|---|---|---|
| Ingatlan bérbeadás árbevétele | 2.025 | 2.069 | 5.980 | 6.304 |
| Árbevétel | 2.025 | 2.069 | 5.980 | 6.304 |

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

15. Működési költség

| | 2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap | 2012. szept. 30. napján végződő 3 hónap | 2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap | 2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap |
|---------------------------------------|---|---|---|---|
| Ingatlanokkal kapcsolatos költség | 14 | 7 | 73 | 42 |
| Személyi jellegű költség | 84 | 93 | 316 | 371 |
| Egyéb működési költség | 75 | 167 | 205 | 300 |
| Értékcsökkenési leírás és amortizáció | 948 | 929 | 2.764 | 2.754 |
| Működési költség | 1.121 | 1.196 | 3.358 | 3.467 |

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

| | 2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap | 2012. szept. 30. napján végződő 3 hónap | 2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap | 2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap |
|-------------------------------|---|---|---|---|
| Iroda és telekommunikáció | 3 | 5 | 8 | 10 |
| Jog és adminisztráció | 45 | 134 | 99 | 208 |
| Marketing | 15 | 14 | 25 | 39 |
| Egyéb | 12 | 14 | 73 | 43 |
| Egyéb működési költség | 75 | 167 | 205 | 300 |

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

| | 2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap | 2012. szept. 30. napján végződő 3 hónap | 2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap | 2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap |
|--|---|---|---|---|
| Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele | 44 | 60 | 148 | 105 |
| Továbbszámlázott beruházási költségek | (48) | (59) | (133) | (100) |
| Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele | 679 | 698 | 2.114 | 2.218 |
| Továbbszámlázott üzemeltetési költségek | (664) | (655) | (2.057) | (2.129) |
| Egyebek | (7) | (18) | (5) | (25) |
| Egyéb bevétel (ráfordítás) | 4 | 26 | 67 | 69 |

17. Kamatok

| | 2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap | 2012. szept. 30. napján végződő 3 hónap | 2011. szept. 30. napján végződő 9 hónap | 2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap |
|---------------------------------|---|---|---|---|
| Kapott kamatok | 101 | 104 | 286 | 333 |
| Kamatbevétel | 101 | 104 | 286 | 333 |
| Fizetett hitelkamatok | (606) | (531) | (1.840) | (1.626) |
| Egyéb fizetett kamatok | (5) | (6) | (13) | (17) |
| Aktivált finanszírozási költség | 8 | 54 | 38 | 54 |
| Kamatköltség | (603) | (483) | (1.815) | (1.589) |
| Nettó kamatköltség | (502) | (379) | (1.529) | (1.256) |

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

18. Árfolyamkülönbözet

| | 2011. | 2012. | 2011. | 2012. |
|--|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| | szept. 30. | szept. 30. | szept. 30. | szept. 30. |
| | napján végződő 3 hónap | | napján végződő 9 hónap | |
| Realizált árfolyamnyereség (veszteség) | (37) | 4 | 9 | 50 |
| Nem realizált árfolyamnyereség (veszteség) | (80) | (5) | 11 | (33) |
| Árfolyamnyereség (veszteség) | (117) | (1) | 20 | 17 |

19. Nyereségadó

| | 2011. | 2012. | 2011. | 2012. |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| | szept. 30. | szept. 30. | szept. 30. | szept. 30. |
| | napján végződő 3 hónap | | napján végződő 9 hónap | |
| Tárgyévi nyereségadó | (50) | (54) | (150) | (162) |
| Halasztott nyereségadó | 134 | 10 | (14) | (90) |
| Nyereségadó ráfordítás | 84 | (44) | (164) | (252) |

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

| | 2011. szept. 30. napján végződő 3 hónap | | 2012. szept. 30. napján végződő 9 hónap | |
|---|---|-------------|---|-------------|
| A Társaság részvényeseire jutó eredmény | 373 | 475 | 1.016 | 1.415 |
| Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma | 10.405.160 | 10.152.598 | 10.405.160 | 10.152.598 |
| Egy részvényre jutó eredmény (EUR) | 0,04 | 0,05 | 0,10 | 0,14 |
| Forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos száma | 10.405.160 | 10.152.598 | 10.405.160 | 10.152.598 |
| Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR) | 0,04 | 0,05 | 0,10 | 0,14 |

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

21. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

| | 2011. december 31. | 2012. szeptember 30. |
|--|--------------------|----------------------|
| Részvények száma | 479.076 | 479.076 |
| Részvény névértéke (EUR) | 0,02 | 0,02 |
| Részvények névértéke összesen (EUR) | 9.582 | 9.582 |
| Saját részvények (bekerülési értéken) | 669 | 669 |

22. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Bérelti jogviszony megszűnése, peres eljárás

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

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

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

A Társaság 2012. szeptember 30-án összesen 574 ezer EUR - a bérelti szerződés 2012. augusztus 31-ei megszűnését megelőző időszakra vonatkozóan elszámolt - követelést tartott nyilván az AMRI Hungary Zrt. "végelszámolás alatt" társasággal szemben, melyből

- 92 ezer EUR vevői követelés, amely az AMRI által meg nem fizetett 2012. augusztus havi bérelti és üzemeltetési díjakat tartalmazza (5. megjegyzés), és
- 482 ezer EUR egyéb követelés, amely a bérelti szerződés 2012. augusztus 31-ei megszűnését megelőző 41 hónapra a Társaság számviteli politikájának megfelelően elszámolt (a szerződés futamideje alatt lineáris) és a szerződés szerint számlázott (a szerződés futamideje alatt növekvő) bérelti díjak különbözetét tartalmazza (7. megjegyzés).

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

Oktatási célú fejlesztés

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2012. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

23. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

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

24. Nyilatkozat

Felelősségvállaló nyilatkozat - *Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített negyedéves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.*