

Graphisoft Park SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2009. harmadik negyedév

2009. november 13.



GRAPHISOFT PARK





Gazdasági kulcsadatok:

IFRS, nem auditált, adatok ezer EUR-ban

	2008.	2009.	2008.	2009.
	szeptember 30. napján végződő 3 hónap	szeptember 30. napján végződő 3 hónap	szeptember 30. napján végződő 9 hónap	szeptember 30. napján végződő 9 hónap
Bevételek	1.674	1.764	4.857	5.108
Működési költségek	(229)	(372)	(593)	(802)
EBITDA	1.445	1.392	4.264	4.306
Értékcsökkenés és amortizáció	(656)	(914)	(1.930)	(2.362)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	-	57	-	71
Üzemi eredmény	789	535	2.334	2.015
Nettó kamatköltség	(305)	(563)	(788)	(1.501)
Üzemi eredmény és nettó kamat	484	(28)	1.546	514
Árfolyamkülönbözetek	(971)	29	2.101	(706)
Adózás előtti eredmény	(487)	1	3.647	(192)
Nyereségadó	85	(105)	(802)	(459)
Időszaki eredmény	(402)	(104)	2.845	(651)
EBITDA ráta (%)	86,3	78,9	87,8	84,3
Üzemi eredmény ráta (%)	47,1	30,3	48,1	39,4
Mérlegfőösszeg	71.864	80.564	71.864	80.564
Befektetési célú ingatlanok	55.188	68.748	55.188	68.748
Bankhitelek	41.148	55.833	41.148	55.833
Nettó adósság	27.977	46.559	27.977	46.559
Alkalmazottak száma (záró)	12	12	12	12
HUF/EUR (nyitó)	237,03	272,43	253,35	264,78
HUF/EUR (záró)	243,17	270,36	243,17	270,36
HUF/EUR (átlag)	236,11	271,36	247,69	283,82

A Graphisoft Park Csoport jelentési pénzneme az EUR. Mivel az irodabérleti szerződések EUR alapúak és az EUR-ban fennálló hitelek állománya 2008-ban jelentősen megemelkedett, a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénzneme 2009. január 1-jétől a HUF helyett az EUR. Ez a változtatás csökkenti az árfolyamváltozások hatásait. A beszámolási időszak tényleges teljesítményének jobb bemutatása, illetve az időszakok eredményeinek jobb összehasonlíthatósága érdekében az adózás előtti eredményt az árfolyamváltozások hatása nélkül is bemutatjuk ('üzemi eredmény és nettó kamat').



Tisztelt Részvényeseink,

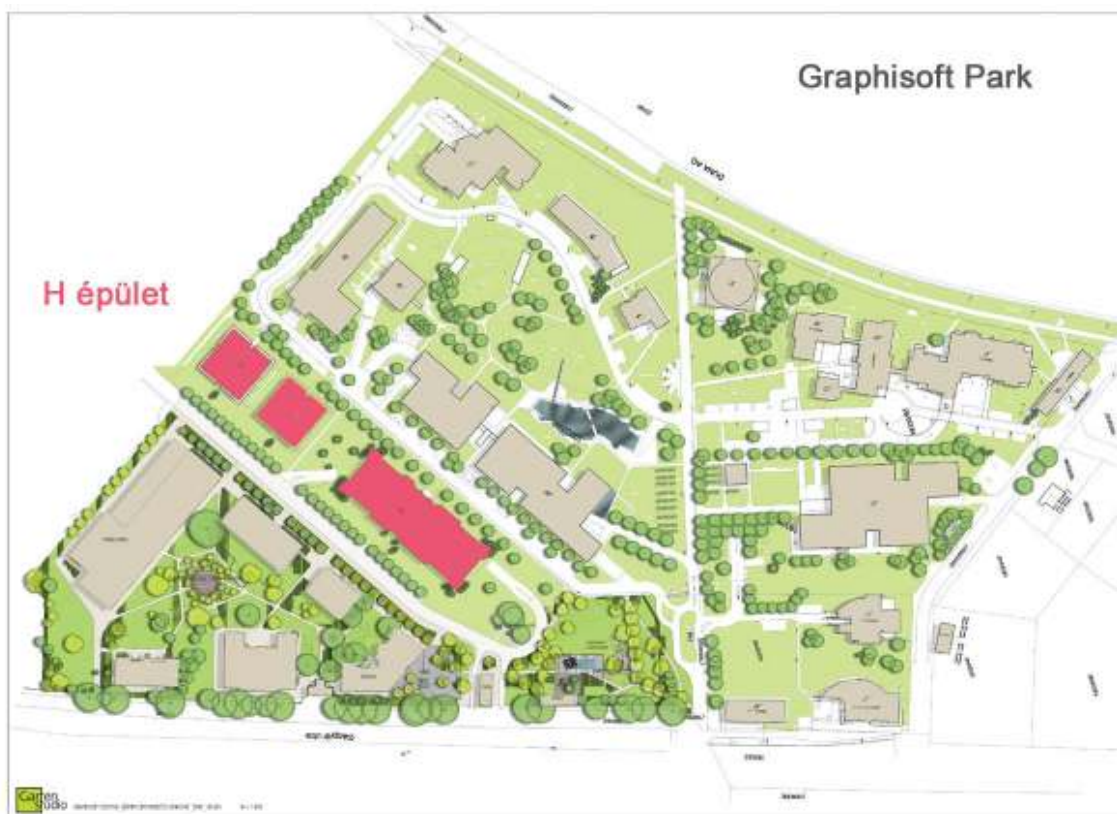
Az üzleti jelentésben a Graphisoft Park SE üzleti céljainak megvalósulását négy nézőpontból mutatjuk be:

- Fejlesztési tevékenység,
- Bérbeadási eredmények,
- Pénzügyi eredmények,
- Egyéb kiemelt események.

Fejlesztési tevékenység

H épület és egyéb fejlesztések

A Társaság fejlesztési tevékenységének gerincét az elmúlt két évben a H iroda és laborépület kivitelezési munkái képezték. Az épület építési munkái 2007. decemberében kezdődtek. Az épület bruttó alapterülete mintegy 33.000 m², mely 12.800 m² bérbe adható iroda- és laborterületet, 2.400 m² raktárterületet és háromszintes, 440 gépkocsi elhelyezésére alkalmas felszín alatti mélygarázst foglal magába. Az épület kivitelezése 2009. áprilisában befejeződött, a jogerős használatbavételi engedélyt április 15-én megkaptuk.



Az épület egyik szárnyának (Hx, 6.500 m²) funkciója iroda, míg a másik két szárnyának (Hy és Hz összesen 6.300 m²) funkciója iroda és labor.

A Graphisoft Park két meglévő bérlője, az amerikai központú biotechnológiai cég, az AMRI, illetve a magyar nanotechnológiai vállalat, a Thales, a rendelkezésre álló laboratóriumi terület további növelésére tartott igényt. A Hz épületet eleve az AMRI funkcionális igényeinek megfelelően alakítottuk ki. A



kivitelezési munkákat a tervezett ütemben befejeztük; a labor helyiségek AMRI részéről történő berendezése megtörtént, és a szakhatósági engedélyek beszerzése után, 2009. április 1-jén a Hz épületet az AMRI részére átadtuk. Az AMRI átköltözését követően a D épület megüresedett területeit a Thales igényeinek megfelelően újítottuk fel. A Thales az épületbe 2009. augusztus 1-jével beköltözött.

Az új fejlesztésekkel párhuzamosan folytatjuk a meglévő irodák korszerűsítését, pl. árnyékolók szerelése, burkolatcsere, energia és víz felhasználás csökkentése, a meglévő berendezések korszerűsítése. Ezek a feladatok egyrészt az épületek karbantartását, másrészt a jövőbeni bérbeadási kondíciók javítását szolgálják. Ezen munkák keretében befejeztük a központi étterem és másik két étterem felújítását és korszerűsítését, ami a kapacitás jelentős bővülését eredményezte, valamint elvégeztük a GD épület külső árnyékolóinak szerelését.

Előkészítő munkák a 2008-ban és 2009-ben vásárolt területeken

A 2008. októberében és 2009. szeptemberében vásárolt összesen 9,5 hektáros terület további, hozzávetőleg 80.000 m2 hasznos terület fejlesztési potenciált jelent. A megvásárolt terület magába foglalja a Gázgyár igazgatósági tömbjének műemlék együttesét. A műemlék épületek rendkívül rossz állapota miatt a vásárlás után azonnal elkezdtek az állagmegóvó karbantartási munkákat, valamint a közművek állapotának felmérését és a szükséges kiváltások elkészítését annak érdekében, hogy a működő épületek közmű ellátása biztosított legyen. Ezen túlmenően elkezdtek a régészeti kutatómunkát, a régi, elavult közművek visszabontását, a területekre vonatkozó részletes koncepcióterv kidolgozását, illetve az új közműhálózat tervezését és egyeztetését a szolgáltató társaságokkal.



Megállapodást kötöttünk a Budapesti Történeli Múzeummal a régészeti felügyeletre vonatkozóan, ami lehetővé teszi a fejlesztés alatt álló területeken várható régészeti feladatok megállapítását. A múzeum munkatársainak közreműködésével jelentős feltárást végeztünk a déli 3,5 hektáros területen.

Célunk, hogy egy konkrét fejlesztési igény esetén minél rövidebb határidőt tudjunk ajánlani potenciális bérlőink részére.



A terület főbb kockázati és korlátozó tényezői változatlanul a következők:

- a területre nincs érvényes szabályozási terv,
- a területre változtatási tilalom van érvényben,
- a terület jelentős környezetszennyezéssel terhelt.

Bérbeadási eredmények

Az AMRI és a Thales növekedésével a két bérlő által használt összes labor és irodaterület a korábbi mintegy 3.000 m²-ről közel 5.000 m²-re nőtt.

A H épület átadását követően az irodaparkban rendelkezésre álló iroda és labor terület a korábbi 33.000 m²-ről 45.000 m² bérbe adható területre növekedett. Mivel egyelőre csak a Hz épületet adtuk bérbe az új fejlesztésekből, a korábbi 92%-os kihasználtság a 75%-ra csökkent. A jelenlegi budapesti ingatlanpiaci helyzetet figyelembe véve a kihasználtság javulásával és többletbevételekkel nem számolunk 2009-ben.

2009. júliusában az egyik nagy bérlőnk a fennálló bérleti szerződését változatlan feltételek mellett további 5 évvel meghosszabbította. A harmadik negyedévben további jelentősebb bérbeadási esemény nem történt.

Pénzügyi eredmények

Az első három negyedév eredménye

A Társaság 5.108 ezer EUR árbevétel mellett 2.015 ezer EUR üzemi nyereséggel zárta az első három negyedévet, ami megfelel az előzetes várakozásoknak.

Az első három negyedév 2.207 ezer EUR nettó pénzügyi ráfordítása a következő tételekből áll össze:

- 1.501 ezer EUR nettó kamatköltség, ezen belül a bankhitelek 2.096 ezer EUR kamatköltségét 595 ezer EUR kamatbevétel csökkenti,
- 706 ezer EUR árfolyamveszteség.

Éves előrejelzés

2009 egészére a korábban előrejelzett 6,8 millió EUR éves bérleti díj árbevétellel számolunk, ami a H épület átadása után kiadott új területek (Hz épület) bérleti díj bevételein felül nem tartalmaz további növekedést. Az éves - árfolyamkülönbségek és a kapcsolódó halasztott adó nélkül számított - eredményre vonatkozó előrejelzésünk változatlanul 0,2 millió EUR nyereség (2008: 1,5 millió EUR), figyelembe véve a következő eredményt befolyásoló tényezőket:

- a Hz épületből származó bevételnövekedés: + 0,3 millió EUR,
- a H épület addicionális értékcsökkenése: – 0,7 millió EUR,
- a hitelállomány többlet kamatköltsége: – 0,6 millió EUR,
- a készpénzállomány csökkenő kamatbevételei: – 0,3 millió EUR.

2009-től a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénznemének HUF-ról EUR-ra történő megváltoztatásával az EUR hiteleken nem keletkezik árfolyamkülönbség, azonban a Társaság továbbra is ki van téve a HUF alapú pénzügyi eszközökön és kötelezettségeken keletkező árfolyamkockázatnak. A HUF/EUR árfolyam jelenleg tapasztalható volatilitása mellett a jövőbeni árfolyamkülönbségekre megbízható előrejelzés nem adható.



Egyéb kiemelt események

Aquincumi Technológiai Intézet együttműködés és befektetés

2009. áprilisában a Társaság a 2008-ban megvásárolt ingatlanokra ('Universitas' ingatlanok) vállalt oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében együttműködési megállapodást kötött az Aquincumi Technológiai Intézet Kft-vel (AIT). A megállapodás értelmében az ingatlanfejlesztés (egyetemi campus kialakítása) a Graphisoft Park, míg a képzés megszervezése és az egyetem működtetése az AIT feladata. Az AIT az oktatás megkezdésétől kezdődően az ingatlanok használatáért bérleti díjat fizet a Társaságnak az aktuális piaci árakon. Az együttműködés kiterjed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységre is.

2009. április 21-én a Társaság 10%-os tulajdonrészt szerzett az AIT-ben. A részesedés értéke 30 millió HUF (100 ezer EUR).

Új telek vásárlása

2008. szeptemberében a Társaság szerződéses kötelezettséget vállalt a Graphisoft Parkkal szomszédos 2 hektáros terület megvásárlására. A Társaság 2009. szeptember 7-én kifizette a vételárat és tulajdonjogot szerzett a területen. A telek bekerülési költsége 630 millió HUF (2.331 ezer EUR), ami tartalmazza a vételárat, a kapcsolódó illetéket és a megszerzéshez közvetlenül kapcsolódó járulékos költségeket.

A terület főbb speciális kockázati és korlátozó tényezői a következők:

- fokozott környezetszennyezési kockázat,
- a megőrzendő 'Generátorház' miatti jelentős hasznosítási korlátozás.

Jövőre vonatkozó kijelentések – Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó kijelentéseket is tartalmaz. Azon megállapítások, amelyek nem múltbeli eseményekre vonatkoznak (azaz a véleményünkre és várakozásainkra vonatkozó kijelentések), jövőre vonatkozóak. Ezen kijelentések a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, tehát nem lenne helyes ezen kijelentésekre a kellő mértéket meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó kijelentések azon időpontbeli állapoton alapulnak, amelyben ezen állítások elhangzanak, és nem vállalunk kötelezettséget arra nézve, hogy ezen kijelentések bármelyikét új információk vagy jövőbeli események alapján a továbbiakban nyilvánosan frissítsük, módosítsuk. A jövőre vonatkozó kijelentések kockázatokkal járnak. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek az előretekintő jellegű megállapításoktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat - Kijelentjük, hogy legjobb tudomásunk szerint az időközi vezetőségi beszámoló megbízható és valós képet ad a Graphisoft Park SE és leányvállalatai pénzügyi helyzetéről és teljesítményéről, bemutatja az adott időszakban történt lényeges eseményeket és tranzakciókat, valamint ezek hatását a Graphisoft Park SE és leányvállalatai pénzügyi helyzetére.

Budapest, 2009. november 13.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES JELENTÉS

a 2009. szeptember 30-án végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(nem auditált)

Budapest, 2009. november 13.

Hajba Róbert
gazdasági igazgató

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES JELENTÉS
2009. 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
Kiegészítések a negyedéves jelentéshez	8-12

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2009. SZEPTEMBER 30.

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

	2008. szeptember 30.	2008. december 31.	2009. szeptember 30.
Pénzeszközök	14.509	18.528	1.922
Értékpapírok	-	-	8.022
Vevők	490	394	408
Készletek	-	989	5
Adókövetelés	481	303	628
Egyéb forgóeszközök	884	530	457
Forgóeszközök	16.364	20.744	11.442
Befektetési célú ingatlanok	55.188	64.061	68.748
Egyéb tárgyi eszközök	291	141	182
Immateriális javak	21	37	27
Részesedések	-	-	100
Halasztott adókövetelés	-	83	65
Befektetett eszközök	55.500	64.322	69.122
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	71.864	85.066	80.564
Rövid lejáratú hitelek	908	1.265	1.577
Szállítók	2.077	1.218	846
Adókötelezettség	13	55	175
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	501	3.709	941
Rövid lejáratú kötelezettségek	3.499	6.247	3.539
Hosszú lejáratú hitelek	40.240	55.623	54.256
Halasztott adókötelezettség	602	-	206
Hosszú lejáratú kötelezettségek	40.842	55.623	54.462
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	44.341	61.870	58.001
Jegyzett tőke	213	213	213
Eredménytartalék	25.927	23.613	22.964
Halmozott átváltási különbözet	1.383	(630)	(614)
Saját tőke	27.523	23.196	22.563
FORRÁSOK ÖSSZESEN	71.864	85.066	80.564

A kiegészítések a jelentés szerves részét képezik.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2009. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2008.	2009.	2008.	2009.
	szeptember 30.	szeptember 30.	szeptember 30.	szeptember 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	1.674	1.764	4.857	5.108
Árbevétel	1.674	1.764	4.857	5.108
Ingatlanokkal kapcsolatos költségek	(16)	(102)	(46)	(126)
Személyi jellegű költségek	(104)	(98)	(273)	(354)
Egyéb működési költségek	(109)	(172)	(274)	(322)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	(656)	(914)	(1.930)	(2.362)
Működési költségek	(885)	(1.286)	(2.523)	(3.164)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	-	57	-	71
ÜZEMI EREDMÉNY	789	535	2.334	2.015
Kamatbevétel	277	128	756	595
Kamatköltség	(582)	(691)	(1.544)	(2.096)
Árfolyamkülönbözet	(971)	29	2.101	(706)
Pénzügyi eredmény	(1.276)	(534)	1.313	(2.207)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	(487)	1	3.647	(192)
Nyereségadó	85	(105)	(802)	(459)
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	(402)	(104)	2.845	(651)
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	(402)	(104)	2.845	(651)
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	(0,04)	(0,01)	0,27	(0,06)
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	(0,04)	(0,01)	0,27	(0,06)

A kiegészítések a jelentés szerves részét képezik.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2009. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2008.	2009.	2008.	2009.
	szeptember 30.	szeptember 30.	szeptember 30.	szeptember 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Mérleg szerinti eredmény	(402)	(104)	2.845	(651)
Átváltási különbözet	(561)	94	1.132	16
Egyéb átfogó jövedelem	(561)	94	1.132	16
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM	(963)	(10)	3.977	(635)

A kiegészítések a jelentés szerves részét képezik.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2009. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Saját részvény	Eredmény- tartalék	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke összesen
2008. január 1.	213	-	23.082	251	23.546
Mérleg szerinti eredmény	-	-	3.247	-	3.247
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	1.693	1.693
Részvényalapú juttatás	-	-	-	-	-
2008. június 30.	213	-	26.329	1.944	28.486
Mérleg szerinti eredmény	-	-	(402)	-	(402)
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	(561)	(561)
Részvényalapú juttatás	-	-	-	-	-
2008. szeptember 30.	213	-	25.927	1.383	27.523
2009. január 1.	213	-	23.613	(630)	23.196
Mérleg szerinti eredmény	-	-	(547)	-	(547)
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	(78)	(78)
Részvényalapú juttatás	-	-	2	-	2
2009. június 30.	213	-	23.068	(708)	22.573
Mérleg szerinti eredmény	-	-	(104)	-	(104)
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	94	94
Részvényalapú juttatás	-	-	-	-	-
2009. szeptember 30.	213	-	22.964	(614)	22.563

A kiegészítések a jelentés szerves részét képezik.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2009. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2008.	2009.	2008.	2009.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	(487)	1	3.647	(192)
Értékcsökkenés és amortizáció	656	914	1.930	2.362
Kamatköltség	582	691	1.544	2.096
Kamatbevétel	(277)	(128)	(756)	(595)
Követelések értékvesztésének változása	-	3	-	3
Nem realizált árfolyamveszteség (nyereség)	1.053	(749)	2.035	119
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése (növekedése)	171	125	(979)	(274)
Készletek csökkenése (növekedése)	-	21	-	984
Kötelezettségek és elhatárolások (csökkenése) növekedése	(715)	2.301	2.834	(116)
Fizetett nyereségadó	(184)	(92)	(361)	(278)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	799	3.087	5.824	4.109
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok, egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(3.969)	(4.799)	(8.876)	(9.593)
Fizetett kamat (aktivált)	(90)	(1)	(160)	(56)
Egyéb tárgyi eszközök értékesítése	-	-	4	-
Befektetés társult vállalatokba	-	-	-	(100)
Értékpapír vásárlása	-	-	-	(8.022)
Kapott kamat	275	172	755	643
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(3.784)	(4.628)	(8.277)	(17.128)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hitelfelvétel	-	-	19.000	-
Hiteltörlesztés	(220)	(373)	(590)	(1.055)
Fizetett kamat	(526)	(695)	(1.510)	(2.157)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(746)	(1.068)	16.900	(3.212)
Pénzeszközök növekedése (csökkenése)	(3.731)	(10.631)	14.447	(16.231)
Pénzeszközök az év elején	17.488	12.544	994	18.528
Pénzeszközök árfolyamkülönbözete	752	9	(932)	(375)
Pénzeszközök az év végén	14.509	1.922	14.509	1.922

A kiegészítések a jelentés szerves részét képezik.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTÉSEK A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2009. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információk

1.1. Tevékenység, szervezet

A Graphisoft Park Csoport üzleti célja és tevékenysége - ingatlanfejlesztés és ingatlanhasznosítás - nem változott. A tárgyév során a cégcsoporton belül a következő szervezeti és szerkezeti változtatásokra került sor:

1.1.1. Az ingatlanüzemeltetés külön társaságba szervezése

2009. január 1-jével az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Services Kft. teljes körűen átvette a Graphisoft Park Kft-től, ezzel az ingatlanüzemeltetés szervezeti szinten is leválasztásra került az ingatlanfejlesztési és ingatlanhasznosítási tevékenységről. Az átszervezés elsődleges célja a bérlői elszámolások átláthatóságának növelése volt. A Graphisoft Park Services Kft. tevékenységének eredményét a konszolidált jelentésekben az egyéb bevétel (ráfordítás) soron, nettó módon mutatjuk be.

1.1.2. Tőkeszerkezet optimalizálása

2009. március 2-án (1) a Graphisoft Park SE a Graphisoft Park Kft. törzstőkéjét 64 millió HUF-ról 500 millió HUF-ra emelte, míg (2) a Graphisoft Park Kft. a Graphisoft Park Universitas Kft. törzstőkéjét 1.000 millió HUF-ról 3.400 millió HUF-ra emelte. A tőkeemelések célja a tőke és finanszírozási szerkezet optimalizálása volt.

2009. szeptember 7-én a Graphisoft Park Kft. a GP 3 Kft. törzstőkéjét 1 millió HUF-ról 700 millió HUF-ra emelte. A tőkeemelés forrást biztosított a GP 3 Kft. számára a Graphisoft Parkkal szomszédos 2 hektáros terület megvásárlására.

1.2. Irányítás

A Graphisoft Park SE 2009. április 28-ai éves rendes közgyűlése az Igazgatótanács tagjait és elnökét újraválasztotta. Az Audit Bizottság (AB) változatlanul az Igazgatótanács három nem ügyvezető tagjából áll.

Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2011. május 31.
Hornung Péter	tag	2006. augusztus 21.	2011. május 31.
Moskovits Péter Tamás	tag (AB tag)	2008. április 30.	2011. május 31.
Vásárhelyi István	tag (AB tag)	2006. augusztus 21.	2011. május 31.
Dr. Kálmán János	tag (AB elnök)	2006. augusztus 21.	2011. május 31.

Az Igazgatótanács a Graphisoft Park SE vezérigazgatója, Kocsány János, megbízását 2012. június 15-éig meghosszabbította.

1.3. 2008. évi beszámolók jóváhagyása

A Társaság 2009. április 28-án megtartott éves rendes közgyűlése a Graphisoft Park SE 2008. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerinti konszolidált éves beszámolóját az Igazgatótanács javaslatának megfelelően 85.066 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 531 ezer EUR mérleg szerinti eredménnyel elfogadta, illetve a Graphisoft Park SE 2008. évi, magyar számviteli törvény szerinti éves beszámolóját 5.928.927 EUR mérlegfőösszeggel és 164.162 EUR mérleg szerinti eredménnyel elfogadta. A Társaság a 2008. évi eredmény terhére nem fizet osztalékot.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTÉSEK A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2009. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Részvények, részvényesek

A Graphisoft Park SE részvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében. A Társaság jegyzett tőkéje 212.633 EUR, amely 10.631.674 darab 'A' sorozatú, egyenként 0,02 EUR névértékű részvényből áll. A Társaság saját részvényeinek száma 226.514 darab. A saját részvények osztalékra nem jogosítanak.

A tulajdonosi összetétel az időszak végén a következő:

Név	Pozíció	2008. szeptember 30.		2009. szeptember 30.	
		Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
Igazgatóság és menedzsment		3.353.895	31,56	3.899.114	36,68
Bojár Gábor	az IT elnöke	2.709.969	25,49	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	100.000	0,94	168.913	1,59
Szűcs Tibor	ügyvezető*	-	0,00	150	0,00
Hajba Róbert	gazdasági ig.	-	0,00	1.000	0,01
5% feletti részvényesek		1.946.229	18,30	2.015.587	18,95
Tari István Gábor		1.074.329	10,10	1.074.329	10,10
Concorde Alapkezelő Zrt.		871.900	8,20	941.258	8,85
Egyéb részvényesek		5.104.036	48,01	4.490.459	42,24
Saját részvények		227.514	2,14	226.514	2,13
Összesen		10.631.674	100,00	10.631.674	100,00

* Graphisoft Park Services Kft.

A Társaság gazdasági igazgatója 1.000 db egyszeri részvény juttatásban részesült a Társaság saját részvényeiből 2009. áprilisában.

2. Számviteli politika

A jelentésben alkalmazott számviteli elvek és eljárások megegyeznek a 2008. évi auditált konszolidált éves beszámolóban bemutatott és alkalmazott számviteli politikában foglaltakkal, azzal az eltéréssel, hogy 2009. január 1-jétől a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénzneme a HUF helyett az EUR.

A devizaátszámításoknál alkalmazott záróárfolyam 270,36 HUF/EUR és 243,17 HUF/EUR volt 2009. és 2008. szeptember 30-án. Az átlagárfolyam 283,82 HUF/EUR és 247,69 HUF/EUR volt 2009. és 2008. első 9 hónapjában.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTÉSEK A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2009. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. Eredménykimutatás

3.1. Árbevétel

A Társaság az első három negyedévben 5.108 ezer EUR, ebből a harmadik negyedévben 1.764 ezer EUR, bérleti díj bevételt ért el. Az első három negyedév bérleti díj bevétele 5,2%-kal meghaladja az előző év azonos időszakának értékét (4.857 ezer EUR). A növekedés fő oka H épület kiadott területeire elszámolt addicionális bérleti díj (258 ezer EUR 2009 második és harmadik negyedévében).

Az ingatlanok kihasználtsága, az új H épület figyelembe vétele nélkül, 92% maradt. A kihasználtság a H épülettel együtt 75%-ra csökkent.

3.2. Működési költségek

A Társaság az első három negyedévben 3,164 ezer EUR, ebből a harmadik negyedévben 1.286 ezer EUR, működési költséget számolt el. Az első három negyedév működési költsége 25,4 %-kal meghaladja az előző év azonos időszakának értékét (2.523 ezer EUR). A növekedés oka a H épület és egyéb ingatlanfejlesztések üzembe helyezésével megnövekedett értékcsökkenés (494 ezer EUR), az Universitas ingatlanok fenntartási költségei (80 ezer EUR) és egyéb egyszeri marketing költségek és prémiumok, melyek a sikeresen lezárult pályázathoz illetve a H épület sikeres, költségkereten és határidőn belüli átadásához kapcsolódnak.

3.3. Egyéb bevétel (ráfordítás)

Az egyéb bevétel (ráfordítás) 71 ezer EUR egyenlege a következő tételeket tartalmazza: továbbszámolt üzemeltetési költségek és kapcsolódó bevételek (73 ezer EUR nyereség), továbbszámolt beruházási költségek és kapcsolódó bevételek (28 ezer EUR nyereség), adóhatósági ellenőrzés terhei (28 ezer EUR), és részvényalapú juttatás költsége (2 ezer EUR).

3.4. EBITDA, üzemi eredmény

Az első három negyedéves EBITDA (4.306 ezer EUR) 1%-kal meghaladja az előző év azonos időszakának értékét (4.264 ezer EUR), míg az üzemi eredmény (2.015 ezer EUR) 13,7%-kal elmarad az előző év azonos időszakának értékétől (2.334 ezer EUR). A csökkenés oka az átadott, de egyelőre csak kis részben hasznosított H épület egészére jelentkező amortizációs költség.

Az EBITDA ráta a 84,3%, az üzemi eredmény ráta 39,4% volt az első három negyedévben (87,8% illetve 48,1% 2008 azonos időszakában).

3.5. Pénzügyi eredmény

Az első három negyedév 2.207 ezer EUR nettó pénzügyi ráfordítása a következő tételekből áll össze:

- 1.501 ezer EUR nettó kamatköltség, ezen belül a bankhitelek 2.096 ezer EUR kamatköltségét 595 ezer EUR kamatbevétel csökkenti;
- 706 ezer EUR árfolyamvesztés.

2009-től a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénznemének HUF-ról EUR-ra történő megváltoztatásával az EUR hiteleken nem keletkezik árfolyamkülönbség, azonban a Társaság továbbra is ki van téve a HUF alapú pénzügyi eszközökön és kötelezettségeken keletkező árfolyameltéréseknek.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTÉSEK A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2009. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

4. Mérleg

4.1. Pénzeszközök

A pénzeszközök állománya 16.606 ezer EUR-ral, 1.922 EUR-ra csökkent az év során. A pénzeszközök változásának összetevőit a cash flow kimutatás részletesen bemutatja.

4.2. Értékpapírok

A Társaság a harmadik negyedévben kötvényeket vásárolt 8.022 ezer EUR értékben.

4.3. Vevők

A vevőkövetelések 408 ezer EUR harmadik negyedév végi állománya némileg magasabb az előző év végénél (394 ezer EUR), de alacsonyabb az előző negyedév végi (490 ezer EUR) szintnél vagy az egy évvel korábbi (814 ezer EUR) szintnél. A Társaságnak a fordulónapon nem voltak jelentős lejárt követelései.

4.4. Készletek

Az 5 ezer EUR készletérték kizárólag a beruházási szállítók felé továbbszámlázandó költségeket tartalmaz.

4.5. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke az alábbiak szerint változott:

Nettó könyv szerinti érték 2008. december 31-én:	64.061
Növekedés:	7.231
Értékcsökkenés:	(2.326)
Átváltási különbözet:	(218)
Nettó könyv szerinti érték 2009. szeptember 30-án:	68.748

Az ingatlanérték növekedése a következőkből adódik: a H épület befejezése és egyéb ingatlanfejlesztések a Parkban (3.474 ezer EUR), feltárási és előkészítő munkák a 2008-ban vásárolt területeken (1.430 ezer EUR) és új ingatlan megvásárlása (2.327 ezer EUR).

A H épület és egyéb ingatlanfejlesztések (16.580 ezer EUR) üzembe helyezése 2009-ben 494 ezer EUR értékcsökkenés többletet eredményezett.

4.6. Részesedések

2009. április 21-én a Társaság 10%-os tulajdonrészt szerzett az Aquincumi Technológiai Intézet Kft-ben (AIT). A részesedés értéke 30 millió HUF (100 ezer EUR).

2009. áprilisában a Társaság a 2008-ban megvásárolt ingatlanokra ('Universitas' ingatlanok) vállalt oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében együttműködési megállapodást kötött az AIT-vel. A megállapodás értelmében az ingatlanfejlesztés (egyetemi campus kialakítása) a Graphisoft Park, míg a képzés megszervezése és az egyetem működtetése az AIT feladata. Az AIT az oktatás megkezdésétől kezdődően az ingatlanok használatáért bérleti díjat fizet a Társaságnak az aktuális piaci árakon. Az együttműködés kiterjed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységre is.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTÉSEK A NEGYEDÉVES JELENTÉSHEZ
A 2009. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

4.7. Hitelek

Az 55.832 ezer EUR hitelállomány kizárólag a Westdeutsche Immobilien Bank AG által nyújtott hitelekből áll. 2009-ben a Társaság 1.055 ezer EUR-t törlesztett és nem vett fel újabb hitelt.

4.8. Szállítók

A H épület kivitelezési munkáinak befejezésével a szállítóállomány 846 ezer EUR-ra csökkent a harmadik negyedév végére. A Társaság a fordulónapon lejárt tartozásokkal nem rendelkezett, fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül változatlanul eleget tesz.

5. Egyéb információ

5.1. Új telek vásárlása

2008. szeptemberében a Társaság szerződéses kötelezettséget vállalt a Graphisoft Parkkal szomszédos 2 hektáros fejlesztési terület megvásárlására. A Társaság 2009. szeptember 7-én kifizette a vételárat és tulajdonjogot szerzett a területen. A telek bekerülési költsége 630 millió HUF (2.331 ezer EUR), ami tartalmazza a vételárat, a kapcsolódó illetéket és a megszerzéshez közvetlenül kapcsolódó járulékos költségeket.

A terület főbb speciális kockázati és korlátozó tényezői a következők:

- fokozott környezetszennyezési kockázat,
- a megőrzendő 'Generátorház' miatti jelentős hasznosítási korlátozás.

5.2. Bérleti szerződés meghosszabbítása

2009 júliusában a Társaság az egyik nagy bérlővel fennálló bérleti szerződését változatlan feltételek mellett további 5 évvel meghosszabbította.