

Társaság neve: Graphisoft Park SE Telefon 437 3040
Társaság címe: 1031 Budapest, Záhony u. 7. Telefax 368 6067
Ágazati besorolás: Ingatlan gazdálkodás E-mail cím info@graphisoftpark.com
Beszámolási időszak: 2008. január 1-2008. március 31. Befektetői kapcsolattartó Csörögi József

PK1. Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan

	Igen	Nem		
Auditált	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Konzolidált	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Számviteli elvek		Magyar <input type="checkbox"/>	IAS <input checked="" type="checkbox"/>	Egyéb <input type="checkbox"/>

Egyéb:

PK2. Konzolidációs körbe tartozó gazdasági társaságok

Név	Törzs/Alaptőke	Tulajdoni hányad (%)	Szavazati arány	Besorolás ¹
Graphisoft Park Kft.	HUF 64.000	100%	100%	Teljes
Graphisoft Park Universitas Kft	HUF 500	100%	100%	Teljes

(A devizák ezer egységben értendők)

¹ Teljes (L); Közös vezetésű (K); Társult (T)

PK3. Mérleg
Konzolidált mérlegek
(adatok ezer euróban)

	2008. márc. 31. nem auditált	2007 dec. 31. auditált	%-os változás
ESZKÖZÖK			
<u>Forgóeszközök</u>			
Készpénz és készpénz egyenértékesek	18.722	994	1783,50
Vevőkövetelések, nettó.....	500	386	29,53
Egyéb forgóeszközök	1.199	490	144,69
Forgóeszközök összesen	20.421	1.870	992,03
<u>Befektetett eszközök</u>			
Befektetési célú ingatlanok, nettó	46.265	46.101	0,36
Egyéb tárgyi eszközök,nettó	290	217	33,64
Immateriális javak, nettó	3	4	(25,00)
Befektetett eszközök összesen	46.558	46.322	0,51
	66.979	48.192	38,98
FORRÁSOK ÉS SAJÁT TŐKE			
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>			
Hitelek/Bankhitelek	884	486	81,0
Szállítói tartozások és passzív időbeli elhatárolások.....	2.074	1.844	12,57
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	2.958	2.330	26,95
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u>			
Bankhitelek	40.700	22.252	82,90
Halasztott adó kötelezettségek	55	64	(14,07)
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	40.755	22.316	82,63
<u>Saját tőke</u>			
Jegyzett tőke.....	213	213	0,00
Eredménytartalék.....	23.291	23.082	0,91
Felhalmozott átváltási különbözet	(238)	251	n.a.
Saját tőke összesen	23.266	23.546	(1,19)
	66.979	48.192	38,98

Konzolidált mérlegek

(adatok ezer forintban. Az adatokat 259,36-dal történt szorzás és kerekítés útján származtattuk.)

	2008. márc. 31. nem auditált	2007 dec. 31. auditált	%-os változás
ESZKÖZÖK			
<u>Forgóeszközök</u>			
Készpénz és készpénz egyenértékesek	4.855.738	257.804	1783,50
Vevőkövetelések, nettó.....	129.680	100.113	29,53
Egyéb forgóeszközök.....	310.973	127.086	44,69
Forgóeszközök összesen.....	5.296.391	485.003	992,03
<u>Befektetett eszközök</u>			
Befektetési célú ingatlanok, nettó	11.999.290	11.956.755	0,36
Egyéb tárgyi eszközök,nettó	75.214	56.281	33,64
Immateriális javak, nettó	778	1.037	(25,00)
Befektetett eszközök összesen ...	12.075.282	12.014.073	0,51
	<u>17.371.673</u>	<u>12.499.076</u>	<u>38,98</u>
FORRÁSOK ÉS SAJÁT TŐKE			
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>			
Hitelek/Bankhitelek	229.274	126.049	81,89
Szállítói tartozások és passzív időbeli elhatárolások.....	537.913	478.260	12,47
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	767.187	604.309	26,95
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u>			
Bankhitelek	10.555.951	5.771.277	82,90
Halasztott adó kötelezettségek	14.265	16.599	(14,07)
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	10.570.216	5.787.876	82,63
<u>Saját tőke</u>			
Jegyzett tőke.....	55.244	55.244	0,00
Eredménytartalék.....	6.040.754	5.986.548	0,91
Felhalmozott átváltási különbözet	(61.728)	65.099	n.a.
Saját tőke összesen	6.034.270	6.106.891	(1,19)
	<u>17.371.673</u>	<u>12.499.076</u>	<u>38,98</u>

PK4. Eredménykimutatás

Konzolidált eredménykimutatások

(Az egy részvényre jutó adatok kivételével az összegek ezer euróban ill. forintban értendők. A forintösszegeket 259,36-dal történő szorzással és kerekítéssel állítottuk elő).

	2008. márc. 31-én végződő 3 hónapos időszak		2007. márc. 31-én végződő 3 hónapos időszak*	
	euróban nem auditált	forintban nem auditált	euróban nem auditált	forintban nem auditált
Ingatlangazdálkodásból származó árbevétel	1.569	406.936	1.270	329.387
Üzemi költségek				
Ingatlanokkal kapcsolatos költségek.....	15	3.890	77	19.971
Személyi jellegű költségek	80	20.749	65	16.858
Egyéb üzemi költség	77	19.971	76	19.711
EBITDA.....	1.397	362.326	1.052	272.847
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	623	161.581	388	100.632
Üzemi költségek összesen	795	206.191	606	157.172
ÜZEMI NYERESÉG	774	200.745	664	172.215
Árfolyamnyereség/(veszteség), nettó	(319)	(82.736)	(33)	(8.559)
Kamat kiadás	157	40.720	103	26.714
PÉNZÜGYI EREDMÉNY	(476)	(123.456)	(136)	(35.273)
ADÓZÁS ELŐTTI NYERESÉG	298	77.289	528	136.942
Adófizetési kötelezettség.....	89	23.083	126	32.679
NETTÓ NYERESÉG	209	54.206	402	104.263
Egy részvényre jutó nyereség** (€/részvény)	0,02	5,2	0,04	10,0

* Az időszakok összehasonlíthatósága miatt, a 2007-es év első negyedévének költségadatai tartalmazzák a 2007. negyedik negyedévben 2007-re vonatkozóan egy összegben elszámolt üzemeltetési költségek hatását

** Az egy részvényre jutó nyereség számításához a részvénytörzs 10.404.160 volt.

PK5. Cash-flow kimutatás

Konzolidált cash-flow kimutatás

(Az adatok ezer euróban, ill. ezer forintban értendők. Az összegeket 259,36-dal történt szorzás és kerekítés útján származtattuk.)

	Euroban	Forintban
Nettó nyereség	209	54.206
Az üzemi eredmény és a működési cash-flow egyeztetését szolgáló helyesbítések:		
Adókötelezettség	96	24.899
Halasztott adó	(7)	(1.816)
Értékcsökkenési leírás	623	161.581
Nettó kamat	157	40.720
Vevők átértékelése	0	0
	1.078	279.590
Az eszközök és források változása:		
Vevőkövetelések	(114)	(29.567)
Egyéb eszközök	(709)	(183.886)
Szállítói tartozások és passzív időbeli elhatárolások .	150	38.904
Egyéb források	209	54.206
Fizetett adók	(126)	(32.679)
Fizetett kamatok	(404)	(104.781)
Kapott kamatok	146	37.867
Üzemi tevékenységből származó cash-flow	230	59.654
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ CASH-FLOW		
Immateriális javak vásárlása	0	0
Tárgyi eszközök vásárlása	(1.935)	(501.862)
Tárgyi eszközök értékesítése	4	1.037
A befektetési tevékenység során felhasznált készpénz, nettó	(1.931)	(500.825)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ CASH-FLOW		
Hitel felvétele	19.000	4.927.840
Hitel visszafizetése	(154)	(39.941)
Osztalékfizetés	0	0
A pénzügyi tevékenység során felhasznált készpénz, nettó	18.846	4.887.899
Készpénz és készpénz-egyenértékesek növekedése.....	17.145	4.446.728
Készpénz és készpénz-egyenértékesek az időszak elején	994	257.804
Árfolyamváltozások hatása	583	151.207
Készpénz és készpénz-egyenértékesek az időszak végén ...	18.722	4.855.739

PK6. Mérlegen kívüli jelentősebb tételek

Megnevezés	Érték (Ft)
-	0

A Társaságnak nincs mérlegen kívüli kötelezettsége.

PK7. Befektetési alap nettó eszközértéke

Alap neve:		Letétkezelő:	
Esedékesség napja	Nettó eszközérték összege (Ft)	Nettó eszközérték jegyenként (Ft/db)	

A Társaság nem befektetési alap.

RS1. Tulajdonosi struktúra, a részesedés és szavazati arány mértéke

Tulajdonosi kör megnevezése	Teljes alaptőke						Bevezetett sorozat ¹					
	Tárgyév elején (január 01-jén)			Időszak végén			Tárgyév elején (január 01-jén)			Időszak végén		
	% ²	% ³	Db	% ²	% ³	Db	% ²	% ³	Db	% ²	% ³	Db
Belföldi intézményi/társaság	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Külföldi intézményi/társaság	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Belföldi magánszemély	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Külföldi magánszemély	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Munkavállalók, vezető tisztségviselők	-	-	-	-	-	-	31,42	32,11	3.340.395	31,55	32,24	3.353.895
Saját tulajdon	-	-	-	-	-	-	2,14	0,00	227.514	2,14	0,00	227.514
Államháztartás részét képező Tulajdonos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Egyéb - Közkézhányad	-	-	-	-	-	-	66,44	67,89	7.063.765	66,31	67,76	7.050.265
ÖSSZESEN	-	-	-	-	-	-	100,0	100,0	10.631.674	100,0	100,0	10.631.674

¹ A teljes alaptőke és a bevezetett sorozat megegyezik. A Társaság Alapszabályának értelmében minden egyes részvény egy szavazat leadására jogosítja tulajdonosát.

² Tulajdoni hányad

³ Szavazati arány (Társaság saját részvény tulajdonát (227.514 darab részvény) figyelembe véve)

RS2. A saját tulajdonban lévő részvények (db) mennyiségének alakulása a tárgynegyedévben

2007. jan. 1.	2007. márc. 31.	2007. jún. 30.	2007. szept. 30.	2007. dec. 31.	2008. márc. 31.
227.514	227.514	227.514	227.514	227.514	227.514

Az adatok a Graphisoft Park SE-re vonatkoznak, a Társaság leányvállalatainak nincs saját részvénye.

RS3/1-2. Az 5%-nál nagyobb Tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén)

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ³	Szavazati arány (%) ^{3*}	Megjegyzés ⁴
Bojár Gábor	B	az Igazgatóság elnöke	2.709.969	25,50	26,64	-
Tari István Gábor	B	Magánszemély	1.074.329	10,10	10,56	-
Hornung Péter	B	Az igazgatóság tagja	530.426	5,00	5,21	-
Concorde Alapkezelő Zrt.	B	Gazdasági társaság	813.262	7,65	7,82	-

TSZ1. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	Bázis időszak vége	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
Társasági szinten	11	11	11
Csoport szinten	11	11	11

TSZ2. Vezető állású személyek, és a Kibocsátó működését befolyásoló stratégiai alkalmazottak

Jelleg ¹	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Saját részvény tulajdon (db)
IT	Bojár Gábor	az Igazgatótanács elnöke	2006. augusztus 21.	-	2.709.969
IT	Hornung Péter	az Igazgatótanács tagja	2006. augusztus 21.	-	530.426
IT	Moskovits Péter Tamás	az Igazgatótanács tagja	2006. augusztus 21.	-	-
IT	Vásárhelyi István	az Igazgatótanács tagja	2006. augusztus 21.	-	-
IT	Dr. Kálmán János	az Igazgatótanács tagja	2006. augusztus 21.	-	13.500

¹ Stratégiai pozícióban lévő alkalmazott (SP), Igazgatósági tag (IT)

Összefoglaló a 2008. első negyedév fontosabb eseményeiről

A Graphisoft Park SE 2008 első negyedévében mind a bevétel, mind az üzemi eredmény tekintetében némileg meghaladta a tervezett mértéket és természetesen jelentősen felülmúlta a 2007 első negyedévének számait, ugyanakkor a nettó eredmény a devizás hitelek fordulónapi átértékelése miatt (259,36 HUF/EUR) jelentősen elmarad a tervezettől.

2008 első negyedévében a Társaság sikeresen teljesítette a célként kitűzött árbevételt. Az irodapark kihasználtsága 87%-os volt. Az üzemi költségek a tervezettekhez képest alacsonyabbak voltak, mivel a jogi költségek jelentős része a 2008. április 28-án eredményesen zárult pályázattal kapcsolatosan merült fel, s így a telek bekerülési értékének részeként aktiválásra kerülnek. Összességében az üzemi eredmény a korábbi terveket kissé meghaladva 774 ezer euró.

A nettó eredményt alapvetően a devizás tételek fordulónapi átértékelésekor jelentkező nem realizált árfolyam veszteség rontja 319 ezer euróval. A pénzügyi eredményt viszont javítja az, hogy az egy összegben lehívott, jelenleg a H épület építését finanszírozó 17 millió eurós hitel a társaságnak kamatbevételt hoz.

A „H” jelű irodaépület építési munkálatai az ütemtervnek megfelelően halad. A 2009. második negyedévben történő üzembe helyezése a mai készülség alapján tartható. Jelenleg az épület bérbeadása kapcsán előzetes tárgyalások folynak.

A korábban előre jelzett 6,5 millió eurót megközelítő árbevétel elérését a Társaság továbbra is teljesíthetőnek tartja.

A Forint árfolyamának változása esetén a devizás hiteltartozások átértékelése további eredménymódosulást okozhat.

A Graphisoft Park szomszédságában levő területre kiírt pályázatot a Társaság megnyerte, a szerződéskötés folyamatban van. A Társaság a vételárat és

járadékait ez eddig felvett hitelből fedezi, míg a folyamatban levő illetve várható újabb fejlesztéséhez szükséges további hitelek felvétele folyamatban van. A telekvásárlás nyomán a korábbi tervekhez képest megemelkedett kamatkiadással számolunk, melynek eredményeként várakozásaink szerint a 2008. évi eredmény 1,1 millió euró körül alakulhat.

ST2. 5%-ot meghaladó befolyásszerzés, és az abban beállt változás bejelentése

Az 5%-ot meghaladó befolyást megszerző, birtokló részvényes neve	
Értékpapír neve, típusa	
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	
A tranzakció jellege (vétel/eladás)	
A tranzakcióban szereplő értékpapírok (db)	
A tranzakcióban szereplő értékpapírok (%)	
Tranzakció időpontja	
A Kibocsátó értesítésének időpontja	
Bejelentés előtt fennálló befolyás mértéke	
Bejelentés előtti részvénytulajdon (%)	
Bejelentés után fennálló befolyás mértéke	
Bejelentés utáni részvénytulajdon (%)	

ST3. Tőkeváltozás bejelentése

Értékpapír neve, típusa	
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	
Tranzakcióról szóló döntés dátuma	
Tranzakció jellege ¹	
Tranzakció módja ²	
A tranzakció során az értékpapírok ára ³	
Tranzakció ideje	
Jogosultsági kör ⁴	
Illetékes cégbíróság	
Cégbírósági bejegyzés ideje	
Cégbírósági bejegyzés száma	
Tranzakcióba bevont értékpapírok száma	
Alaptőke tranzakció előtt	
Tranzakcióba bevont értékpapírok össznévértéke	
Alaptőke tranzakció után	

¹ Nyilvános tőkeemelés, zártkörű tőkeemelés, tőkeleszállítás

² Pl.: átalakítás, kibocsátás, osztalék-részvény csere, kötvény átváltás, stb.

³ Amennyiben volt ármegállapítás

⁴ Pl.: nyilvános, dolgozók, részvénytulajdonosok, stb.

ST4. Osztalékfizetés bejelentése

Értékpapír neve, típusa	
Értékpapír névértéke	
Osztalék mértéke (%)	
Osztalék értéke (HUF)	
Osztalékfizetésről szóló döntés kelte	
Osztalékfizetés kezdőnapja	
Osztalékfizetés zárónapja	
Fordulónap; E-5 ¹	
Utolsó Kereskedési Nap (még osztalékkal); E-8 ¹	
Osztalékfizetés helye	
Osztalékfizetés lebonyolítója	
Közlemény megjelenésének helye	

¹ KELER Rt. adja meg

ST5. Közgyűlési határozatok összefoglalása

Száma	Tárgy, rövid tartalom	Szavazatszám	Szavazati arány
1/2007.04.19.	A 2007.04.19-i éves közgyűlés levezető elnöke Dr. Vida Mariann	4.548.229	43,72%
2/2007.04.19.	A közgyűlés jegyzőkönyvvezetőjének, hitelesítőjének és a szavazatszámállók megválasztása.	4.548.229	43,72%
3/2007.04.19.	A 2007.04.19-i közgyűlés napirendi pontjainak elfogadása.	4.548.229	43,72%
4/2007.04.19.	Az Igazgatótanács jelentésének elfogadása.	4.548.229	43,72%
5/2007.04.19.	Az Audit Bizottság jelentésének elfogadása a 2006. évi beszámolóról.	4.548.229	43,72%
6/2007.04.19.	A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. jelentésének elfogadása a 2006. évi beszámolóról.	4.548.229	43,72%
7/2007.04.19.	Az auditált éves beszámoló elfogadása 347e EUR adózott eredménnyel és részvényenként 8 Ft osztalékkal.	4.548.229	43,72%
8/2007.04.19.	A Graphisoft SE csoport 2006. évi IFRS szerinti konszolidált beszámolójának elfogadása.	4.548.229	43,72%
9/2007.04.19.	Az Igazgatótanácsi tagok részére 2006. évre vonatkozó felmentvény megadása.	4.548.229	43,72%
10/2007.04.19.	BÉT Felelős Vállaltirányítási Ajánlásra vonatkozó jelentés elfogadása.	4.548.229	43,72%
11/2007.04.19.	2008.05.31-ig a Deloitte Kft. a Társaság könyvvizsgálója.	4.548.229	43,72%
12/2007.04.19.	A Társaság Alapszabály 7.2, 13.4, 35. pontjának módosítása a közzétételek helyéről és a szavazások dokumentálásáról	4.548.229	43,72%
1/2008.04.30	A 2008. április 30-i közgyűlés levezető elnöke Dr. Reiniger Balázs	5.946.579	57,16%
2/2008.04.30	A 2008. április 30-i közgyűlés jegyzőkönyvvezetője Dr. Rácz Andrea, hitelesítő Móricz Dániel	5.946.579	57,16%

3/2008.04.10	2007. évi rendes közgyűlés napirendi pontjai	5.946.579	57,16%
4/2008.04.30	2007. évi üzleti jelentés elfogadása	5.946.579	57,16%
5/2008.04.30	2007. évi auditált beszámoló elfogadása	5.946.579	57,16%
6/2008.04.30	A javasolt osztalékfizetés elutasítása	5.946.579	57,16%
7/2008.04.30	Döntés az adózott eredmény eredménytartalékba helyezéséről	5.946.579	57,16%
8/2008.04.30	Nemzetközi auditált beszámoló elfogadása	5.946.579	57,16%
9/2008.04.30	Az Igazgatótanács részére a felmentvény megadása 2007-re	5.946.579	57,16%
10/2008.04.30	2007-es FT nyilatkozat elfogadása	5.946.579	57,16%
11/2008.04.30	Katz Georg igazgatótanácsi tag lemondásának elfogadása	5.946.579	57,16%
12/2008.04.30	Moskovits Péter Tamás igazgatótanácsi taggá választása	5.946.579	57,16%
13/2008.04.30	Igazgatótanács 2008. évi díjazása és külön díjazás elfogadása	5.946.579	57,16%
14/2008.04.30	Ernst & Young Kft könyvvizsgálóvá választása 2011.04.30-ig	5.946.579	57,16%
15/2008.04.30	Alapszabály módosítása TEÁOR számok, lakcímek, igazgatótanácsi tagok adatai miatt	5.946.579	57,16%

ST6. Saját részvény tranzakciók bejelentése

Értékpapír neve, típusa	
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	
Megbízás adás dátuma (ha tőzsdei teljesítésről van szó)	
Befektetési szolgáltató neve (ha tőzsdei teljesítésről van szó)	
Tranzakció időpontja	
Árfolyam	
Saját részvény mennyiség a tranzakció előtt (db)	
Saját részvény mennyiség a tranzakció előtt (%)	
A tranzakció jellege (vétel/eladás)	
A tranzakcióban szereplő értékpapírok (db)	
A tranzakcióban szereplő értékpapírok (%)	
Saját részvény mennyiség a tranzakció után (db)	
Saját részvény mennyiség a tranzakció után (%)	

ST7. Befektetésekkel kapcsolatos tranzakciók bejelentése

Befektetési Céltársaság neve	
Befektetési Céltársaság tevékenységének jellege	
Tranzakció jellege (vétel/eladás)	
Tranzakció időpontja	
A tranzakció összértéke a Kibocsátó saját tőkéjére vetítve	
A befolyás mértéke a tranzakció előtt, a Befektetési Céltársaság jegyzett tőkéjére vetítve (%)	
A befolyás mértékének változása, a Befektetési Céltársaság jegyzett tőkéjére vetítve ($\pm\%$)	
A befolyás mértéke a tranzakció után, a Befektetési Céltársaság jegyzett tőkéjére vetítve (%)	
A Befektetési Céltársaság utolsó, könyvvizsgáló által hitelesített éves beszámolójának megtekintési helye(i):	

ST8. Hitelminősítés megváltozásának bejelentése

<u>Minősítés dátuma</u>	<u>Hitelminősítő megnevezése</u>	<u>Minősítés változás előtt</u>	<u>Minősítés változás után</u>

Budapest, 2008. május 16.

Kocsány János
Vezérigazgató