

## Tisztelt Részvényeseink!

A Társaság 2008 harmadik negyedév eredménye az előzetes várakozások megfelelően, 1,7 millió Euró bérleti díj bevétellel és (az Euró alapú hiteltartozás átértékelésének hatása nélkül\*) 440 ezer Euró pro forma nettó eredménnyel zárult.

	Szept. 30-cal végződő 3 hónapos időszak	Szept. 30-cal végződő 3 hónapos időszak	%-os változás	Szept. 30-cal végződő 9 hónapos időszak	Szept. 30-cal végződő 9 hónapos időszak	%-os változás
	2008	2007**	08/07	2008	2007**	08/07
Ingatlangazdálkodás árbevétele	1.674	1.404	19,23	4.857	3.936	23,40
Bérlőkre át nem terhelt üzemeltetési költségek	229	209	9,57	593	647	(8,35)
Nettó bevétel	1.445	1.195	20,92	4.264	3.289	29,64
Értékcsökkenési leírás	656	554	18,41	1.930	1.390	38,85
Kamat kiadás/(bevétel) nettó	305	190	60,53	788	451	74,72
Realizált árfolyam nyereség/ (veszteség)	82	69	18,84	66	148	(55,41)
Adókötelezettség	126	124	1,61	395	380	3,95
Pro forma nettó nyereség* (nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) nélkül)	440	396	11,11	1.217	1.216	0,08

(minden összeg ezer EUR-ban értendő, kivétel az egy részvényre jutó nyereség, amely EUR-ban szerepel)

\* A Társaság Euró alapú hitelből finanszírozza fejlesztéseit, és a budapesti irodapiacon kialakult szokásoknak megfelelően Euró alapon köti bérleti szerződéseit is, melyek bevételeiből törleszti a hitelt és annak kamatait. Ennek megfelelően (bár az árfolyamváltozások a forintban felmerülő költségeken keresztül lényeges hatást gyakorolnak a Társaság eredményeire - részletesebben lásd később) a mindenkori aktuális hiteltartozás teljes volumenének fordulónapi átértékeléséből származó árfolyamnyereség vagy veszteség valójában nem realizálódik. Ezért, bár az átértékelések eredményét (mely jelen esetben messze meghaladja az üzemi nyereség nagyságrendjét) természetesen a 7. oldalon feltüntetjük, viszont a menedzsment megítélése szerint a Társaság üzletmenetének reális megítélésére alkalmasabb az átértékelés nélküli „pro forma” eredmény, ezért a Jelentés során csak ennek alakulását elemezzük.

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

A harmadik negyedév legfontosabb eseménye, hogy a Társaság a Fővárosi Városfejlesztési és Városrehabilitációs Zrt. által kiírt, a Graphisoft Park szomszédságában elhelyezkedő mintegy 7 hektáros területre vonatkozó pályázatot megnyerte, majd sikeres szerződéskötést követően 2008. november 5-én a vételárát kifizette, és november 6-án birtokba vette az új területeket.

A vételár mintegy 2,5 milliárd forint, mely összeg kifizetésének hatása, természetesen, csak a következő negyedéves zárást követően mutatható ki a Társaság gazdálkodásában. A terület vételárát és a kapcsolódó egyéb terheket (pályázati, jogi, átírási, illetve közműfejlesztési költségek, régészeti feltárás, telekalakítás, stb.) a Társaság hitelből finanszírozza. Ennek érdekében a korábbi 42 millió Euró hitelkeretet további 16 millió Euróval bővítette.

A nettó eredmény megítélése során figyelembe kell venni, hogy a Társaság nettó kamatköltsége az időszakban kis mértékben alacsonyabb volt, mint azt az összehasonlító 2007-es időszakhoz képest megnövekedett épületállomány indokolná. Ennek oka elsősorban az, hogy 2008. február végén lehívott 17 millió EUR, majd az októberben az újabb hitelkeretből lehívott 7 millió EUR döntő többségét, az időlegesen gyenge HUF/EUR árfolyamot kihasználva, a Társaság forintra váltotta. Így a folyó beruházásra és az újabb telkek vásárlására még fel nem használt HUF betéteink jelentős kamatbevételt tudott elérni. Ez a bevétel természetesen csak ideiglenes, a lehívott hitel felhasználásával párhuzamosan csökken.

A Társaság előtt megnyílt egy újabb hosszú távú fejlesztési lehetőség, amellyel a jövőben a Park a jelenlegi 45.000 m<sup>2</sup> nettó irodaterület kapacitása (mely magában foglalja a 2009. májusban átadandó „H” jelű, 12.000 m<sup>2</sup> alapterületű épületet is) összesen mintegy 100.000 m<sup>2</sup>-re nőhet.

A szóban forgó összesen 7 ha kiterjedésű terület szomszédos a Graphisoft Parkkal és magában foglalja a volt Óbudai Gázgyár úgynevezett „adminisztratív tömbjét” (a jelképeértékű tornyoktól délre fekvő nagyrészt használaton kívüli műemléki iroda épületegyüttest) valamint a Graphisoft Parkhoz déli irányból csatlakozó Jégtörő utcai területsávot.

A terület megvásárlásához kapcsolódó számos kockázati tényező közül az alábbiakat emeljük ki:

- a területre jelenleg nincs érvényes szabályzási terv,
- a területre a III. kerületi Önkormányzat változtatási tilalmat rendelt el,
- a terület egy része jelentős környezeti szennyezéssel terhelt.

**Kitekintés** – *Az ebben a riportban tárgyaltak részben olyan jövőre vonatkozó kijelentésnek is tekinthetőek, amelyek a becsült jövőbeni pénzügyi eredményekkel kapcsolatosak és kockázatot illetve bizonytalanságot tartalmaznak. A Társaság által elért tényleges eredmények, éppen ezen kockázat és bizonytalanság miatt jelentősen eltérhetnek bármilyen jövőre vonatkozó becsléstől.*

A meglévő irodák kihasználtsága a negyedév során kismértékben emelkedett, elérte az év végéig tervezett 91 %-os mértéket. A folyamatban lévő tárgyalások figyelembe vételével az év végéig további változás nem prognosztizálható.

A folyamatban levő „H” jelű, 12.000 m<sup>2</sup> alapterületű iroda és laborépület építése az ütemtervnek megfelelően halad, a hátralévő munkákat figyelembe véve a 2009. májusra tervezett átadás tartható. Az épület bérbe adható területének mintegy 25 %-ra születt megállapodás. Az épület átadását követően a kihasználtsági mutató átmenetileg újra jelentősen csökkenni fog. Ezért 2009. második felében csak 75-80 % közötti kihasználtsággal számolhatunk.

Az elmúlt időszakban a Társaság számára a külső feltételek kedvezőtlen irányban változtak. A másodlagos jelzálogpiaci válság nyomán az ingatlanfejlesztési célú hitelfeltételek világszerte jelentősen szigorodtak. Tekintettel a Társaság rendkívül konzervatív üzletpolitikájára (a hitelállomány a hitelkeret bővítése után sem éri el a Társaság birtokában levő ingatlanállomány bank által becsült értékének felét), ezen szigorítás a Társaságot kevésbé sújtja, mint a piac szereplőinek többségét. Mivel, mind az Euribor, mind az arra számolt banki kezelési költség emelkedett, az igénybevett újabb hitelállományra vetített kamatköltség mintegy 15 %-os mértékben növekedett. Ennél súlyosabb negatív hatást gyakorolt azonban a Társaság eredményére az adott időszakban tapasztalt rendkívül erős forint árfolyam (a III. negyedév átlag árfolyama 236 HUF/EUR volt). A Társaság ugyanis a budapesti irodapiacon megszokott módon Európában határozza meg a bérleti díjakat, míg költségei (ezen belül is elsősorban az épületek kivitelezési költségei) forintban jelentkezik. Tehát az építési költségek, Európában kifejezve a felértékelődés arányában nőnek. Rövidtávon ez legérzékenyebben a forintban nyilvántartott beruházások Európában kifejezett amortizációs költségnövekedésén keresztül érinti a Társaságot. A hiteltörlesztés és kamatterhe ugyan Európában jelenik meg, de mivel a forintban jelentkező kivitelezési költség fedezetére több Euró hitelfelvétel szükséges, az újabb beruházások kamatterhe (a fentebb említett növekvő kamatlábon túl is) növekedni fog.

A IV. negyedévre már lényegesen gyengébb forint árfolyammal számolhatunk, ami várhatóan pozitív hatással lesz a Társaság eredményére. Az alábbi becslésekben 2008 hátralévő valamint 2009-re átlagosan 260 HUF/EUR átlagárfolyamot és 5.5 % egy éves EURIBOR kamatlábat feltételeztünk.

A korábban prognosztizált, 2008 évre vonatkozó 6.3 M EUR bérleti díj bevételt kismértékben meghaladó 6,5 M EUR bérleti díj várható, és a korábban konzervatívan becsült 1.1 M Euró pro forma (tehát az átértékelés hatása nélküli) nettó eredmény várhatóan 1,5 M EUR szintre emelkedik. Az eredmény emelkedése elsősorban a gyengébb forint árfolyamnak köszönhető. 2009-ben a kialakult általános gazdasági helyzet figyelembe vételével, csak a meglévő szerződések árbevételével számolva, a korábban tervezett 7.2 M EUR bérleti díj bevétel tartható, mely árbevételt és a felmerülő költségeket figyelembe véve 600 ezer EUR (a korábbi előrejelzésünk 300 ezer EUR volt) körüli pro forma nettó eredményre számítunk. A forint árfolyam változása a jövő évi eredményt módosíthatja.


A 2009. évi eredmény várható visszaesését a 2008. évhez képest, a kedvezőtlenebbé vált kamat-feltételek mellett, az újonnan vásárolt, és még több évig bevételt nem termelő telek vételárának kamatköltségei, valamint a kihasználtság átmeneti csökkenése okozza. Kezdetben az új, 12.000 m<sup>2</sup> alapterületű „H” épület, csak töredék részéből származik bevétel, míg a megnövekedett amortizáció és kamatterhe az épület aktiválása nyomán az egész épület tekintetében jelenik meg.

A Társaság új marketing stratégiája elkészült, a marketing üzenetet hordozó brosúra és egyéb marketing kommunikációs anyagok tervezése megtörtént, illetve megkötöttük a hirdetési szerződéseket. A tényleges kampányt novemberben kezdtük. Az erre a célra előzetesen tervezett, évi 3-400 ezer euró többletköltséget, aminek eredménye 2010-től várható, a fenti számításainkban figyelembe vettük, így már 2008 utolsó negyedében és 2009 egészében jelentkezik.

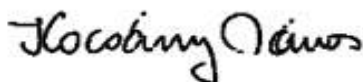
Figyelembe véve a világgazdaságban kialakult helyzetet, a Társaság úgy döntött, hogy a megvásárolt területeken egyelőre csak az előkészítési munkákat kezdi meg, és az újabb beruházások elindításáról legkorábban 2009. második félévében dönt. A korábbi jelentésben 2009 első felére ígért, az újonnan vásárolt terület fejlesztési lehetőségeit is magában foglaló 5 éves üzleti tervet ennek megfelelően csak később tudjuk véglegesíteni és közzétenni.

**Felelősségvállaló nyilatkozat** - A Tőkepiaci törvény 53.§-ának eleget téve, mint a Graphisoft Park SE cégjegyzésre jogosult tisztségviselője a kibocsátó képviselőjében kijelentem, hogy a 2008. évi harmadik negyedéves gyorsjelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, továbbá nem hallgat el olyan tényt, amely a kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2008. november 15.



Bojár Gábor  
az Igazgatótanács elnöke



Kocsány János  
Vezérigazgató

**Konszolidált mérlegek**

(adatok ezer euróban)

	2008. szept. 30. nem auditált	2007 dec. 31. auditált	%-os változás
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<u>Forgóeszközök</u>			
Készpénz és készpénz egyenértékesek.....	14.509	994	1359,66
Vevőkövetelések, nettó .....	490	386	26,94
Egyéb forgóeszközök .....	1.365	490	178,57
Forgóeszközök összesen .....	16.364	1.870	775,08
<u>Befektetett eszközök</u>			
Befektetési célú ingatlanok, nettó .....	55.188	46.101	19,71
Egyéb tárgyi eszközök,nettó .....	291	217	34,10
Immateriális javak, nettó .....	21	4	425,00
Befektetett eszközök összesen.....	55.500	46.322	19,81
	<b>71.864</b>	<b>48.192</b>	49,12
<b>FORRÁSOK ÉS SAJÁT TŐKE</b>			
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>			
Hitelek/Bankhitelek.....	908	486	86,83
Szállítói tartozások és passzív időbeli elhatárolások .....	2.591	1.844	40,51
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen.....	3.499	2.330	50,17
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u>			
Bankhitelek .....	40.240	22.252	80,84
Halasztott adó kötelezettségek.....	602	64	840,63
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen.....	40.842	22.316	83,02
<u>Saját tőke</u>			
Jegyzett tőke .....	213	213	0,00
Eredménytartalék .....	25.927	23.082	12,33
Felhalmozott átváltási különbözet.....	1.383	251	451,00
Saját tőke összesen .....	27.523	23.546	16,89
	<b>71.864</b>	<b>48.192</b>	49,12

**Konzolidált mérlegek**

(adatok ezer forintban. Az adatokat 243,17-dal történt szorzás és kerekítés útján származtattuk.)

	2008. szept. 30. nem auditált	2007 dec. 31. auditált	%-os változás
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<u>Forgóeszközök</u>			
Készpénz és készpénz egyenértékesek....	3.528.154	241.711	1359,66
Vevőkövetelések, nettó .....	119.153	93.864	26,94
Egyéb forgóeszközök .....	331.927	119.153	178,57
Forgóeszközök összesen .....	3.979.234	454.728	775,08
<u>Befektetett eszközök</u>			
Befektetési célú ingatlanok, nettó .....	13.420.066	11.210.380	19,71
Egyéb tárgyi eszközök,nettó .....	70.762	52.768	34,10
Immateriális javak, nettó .....	5.107	973	425,00
Befektetett eszközök összesen...	13.495.935	11.264.121	19,81
	<u>17.475.169</u>	<u>11.718.849</u>	<u>49,12</u>
<b>FORRÁSOK ÉS SAJÁT TŐKE</b>			
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>			
Hitelek/Bankhitelek.....	220.798	118.181	86,83
Szállítói tartozások és passzív időbeli elhatárolások .....	630.053	448.405	40,51
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen.....	850.851	566.586	50,17
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u>			
Bankhitelek .....	9.785.161	5.411.019	80,84
Halasztott adó kötelezettségek.....	146.388	15.563	840,63
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen .....	9.931.549	5.426.582	83,02
<u>Saját tőke</u>			
Jegyzett tőke .....	51.795	51.795	0,00
Eredménytartalék .....	6.304.669	5.612.850	12,33
Felhalmozott átváltási különbözet.....	336.304	61.036	451,00
Saját tőke összesen .....	6.692.768	5.725.681	16,89
	<u>17.475.169</u>	<u>11.718.849</u>	<u>49,12</u>

**Konzolidált eredménykimutatások**

(adatok ezer euróban)

	szept. 30-án végződő 9 hónapos időszak		szept. 30-án végződő 3 hónapos időszak	
	2008	2007**	2008	2007**
	nem auditált	nem auditált	nem auditált	nem auditált
Ingtalngazdálkodásból származó árbevétel .....	4.857	3.936	1.674	1.404
Üzemi költségek				
Ingtalanokkal kapcsolatos költségek .....	46	160	16	20
Személyi jellegű költségek.....	273	227	104	65
Egyéb üzemi költség.....	274	260	109	124
EBITDA .....	4.264	3.289	1.445	1.195
Értékcsökkenési leírás és amortizáció.....	1.930	1.390	656	554
Üzemi költségek összesen.....	2.523	2.037	885	763
ÜZEMI NYERESÉG .....	2.334	1.899	789	641
Kamat kiadás/(bevétel) nettó .....	788	451	305	190
Realizált árfolyamnyereség/(veszteség), nettó .....	66	148	82	69
Pro forma PÉNZÜGYI EREDMÉNY* (a nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) nélkül) .....	(722)	(303)	(223)	(121)
Pro forma ADÓZÁS ELŐTTI NYERESÉG* (a nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) nélkül) .....	1.612	1.596	566	520
Adófizetési kötelezettség.....	395	380	126	124
Pro forma NETTÓ NYERESÉG* (a nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) nélkül) .....	1.217	1.216	440	396
Nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség), nettó ..	2.035	(42)	(1.053)	(32)
Nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) miatti látens adó .....	407	(10)	(211)	(8)
	2.845	1.184	(402)	372
NETTÓ NYERESÉG/(VESZTESÉG).....				

\* A Társaság Euró alapú hitelből finanszírozza fejlesztéseit, és a budapesti irodapiacon kialakult szokásoknak megfelelően Euró alapon köti bérleti szerződéseit is, melyek bevételeiből törleszti a hitelt és annak kamatait. Ennek megfelelően (bár az árfolyamváltozások a forintban felmerülő költségeken keresztül lényeges hatást gyakorolnak a Társaság eredményeire - részletesebben lásd később) a mindenkori aktuális hiteltartozás teljes volumenének fordulónapi átértékeléséből származó árfolyamnyereség vagy veszteség valójában nem realizálódik. Ezért, bár az átértékelések eredményét (mely jelen esetben messze meghaladja az üzemi nyereség nagyságrendjét) természetesen feltüntetjük, viszont a menedzsment megítélése szerint a Társaság üzletmenetének reális megítélésére alkalmasabb az átértékelés nélküli „pro forma” eredmény, ezért a Jelentés során csak ennek alakulását elemezzük.

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

**Konzolidált eredménykimutatások**

(adatok ezer forintban. Az adatokat 243,17-dal történt szorzás és kerekítés útján származtattuk.)

	szept. 30-án végződő 9 hónapos időszak		szept. 30-án végződő 3 hónapos időszak	
	2008 nem auditált	2007** nem auditált	2008 nem auditált	2007** nem auditált
Ingtalngazdálkodásból származó árbevétel .....	1.181.077	957.117	407.067	341.411
Üzemi költségek				
Ingtalanokkal kapcsolatos költségek .....	11.186	38.907	3.891	4.863
Személyi jellegű költségek.....	66.385	55.200	25.290	15.806
Egyéb üzemi költség.....	66.629	63.224	26.506	30.153
EBITDA .....	1.036.877	799.786	351.380	290.589
Értékcsökkenési leírás és amortizáció.....	469.318	338.006	159.520	134.716
Üzemi költségek összesen.....	613518	495.337	215.207	185.538
ÜZEMI NYERESÉG .....	567.559	461.780	191.860	155.873
Kamat kiadás/(bevétel) nettó .....	191.618	109.670	74.167	46.202
Realizált árfolyamnyereség/(veszteség), nettó .....	16.049	35.989	19.940	16.779
Pro forma PÉNZÜGYI EREDMÉNY* (a nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) nélkül) .....	(175.569)	(73.681)	(54.227)	(29.423)
Pro forma ADÓZÁS ELŐTTI NYERESÉG* (a nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) nélkül) .....	391.990	388.099	137.633	126.450
Adófizetési kötelezettség.....	96.052	92.405	30.639	30.153
Pro forma NETTÓ NYERESÉG* (a nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) nélkül) .....	295.938	295.694	106.994	96.297
Nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség),	494.851	(10.213)	(256.058)	(7.781)
Nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) miatti látens adó .....	98.970	(2.432)	(51.309)	(1.945)
NETTÓ NYERESÉG .....	691.819	287.913	(97.755)	90.461

\* A Társaság Euró alapú hitelből finanszírozza fejlesztéseit, és a budapesti irodapiacon kialakult szokásoknak megfelelően Euró alapon köti bérleti szerződéseit is, melyek bevételeiből törleszti a hitelt és annak kamatait. Ennek megfelelően (bár az árfolyamváltozások a forintban felmerülő költségeken keresztül lényeges hatást gyakorolnak a Társaság eredményeire - részletesebben lásd később) a mindenkori aktuális hiteltartozás teljes volumenének fordulónapi átértékeléséből származó árfolyamnyereség vagy veszteség valójában nem realizálódik. Ezért, bár az átértékelések eredményét (mely jelen esetben messze meghaladja az üzemi nyereség nagyságrendjét) természetesen feltüntetjük, viszont a menedzsment megítélése szerint a Társaság üzletmenetének reális megítélésére alkalmasabb az átértékelés nélküli „pro forma” eredmény, ezért a Jelentés során csak ennek alakulását elemezzük.

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



## Forgalomban lévő részvények és visszavásárolt saját részvények

A Társaság alaptőkéje 10.631.674 db, azaz Tízmillió hatszázharmincezer hatszázhetvennégy darab, egyenként 0,02 euró azaz kettő eurócent névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészvényből áll. Az alaptőke teljes egészében be van fizetve.

A Társaság visszavásárolt saját részvényeinek állománya 227.514.

## Konzolidált kimutatás a saját tőke változásairól

(Az összegek ezer euróban értendők.)

	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Saját részvény	Eredmény- tartalék	Felhalmozott átváltási kül.	Saját tőke
2007. december 31-én (auditált)	213	-	-	23.082	251	23.546
Átváltási különbözet .....	-	-	-	-	1.132	1.132
Osztalékfizetés .....	-	-	-	-	-	-
Nettó nyereség .....	-	-	-	2.845	-	2.845
2008. szeptember 30-án (nem auditált)	213	-	-	25.927	1.383	27.523

**Konzolidált cash-flow kimutatás**

(Az adatok ezer euróban, ill. ezer forintban értendők. Az összegeket 243,17-dal történt szorzás és kerekítés útján származtattuk.)

	Euroban	Forintban
Nettó nyereség .....	2.845	691.819
Az üzemi eredmény és a működési cash-flow egyeztetését szolgáló helyesbítések:		
Adókötelezettség .....	276	67.115
Halasztott adó .....	526	127.907
Értékcsökkenési leírás .....	1.930	469.318
Nettó kamat .....	788	191.618
Vevők átértékelése .....	0	0
Az eszközök és források változása: .....		
Vevőkövetelések .....	(104)	(25.290)
Egyéb eszközök .....	(875)	(212.774)
Szállítói tartozások és passzív időbeli elhatárolások .	651	158.304
Egyéb források .....	148	35.989
Fizetett adók .....	(361)	(87.784)
Kapott kamatok .....	755	183.593
Fizetett kamatok .....	(1.510)	(367.187)
Üzemi tevékenységből származó cash-flow .....	5.069	1.232.628
<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ CASH-FLOW</b>		
Immateriális javak vásárlása .....	(18)	(4.377)
Tárgyi eszközök vásárlása .....	(9.018)	(2.192.907)
Tárgyi eszközök értékesítése .....	4	973
A befektetési tevékenység során felhasznált készpénz, nettó	(9.032)	(2.196.311)
<b>PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ CASH-FLOW</b>		
Hitel felvétele .....	19.000	4.620.230
Hitel visszafizetése .....	(590)	(143.470)
Osztalékfizetés .....	0	0
A pénzügyi tevékenység során felhasznált készpénz, nettó	18.410	4.476.760
Készpénz és készpénz-egyenértékesek növekedése .....	14.447	3.513.077
Készpénz és készpénz-egyenértékesek az időszak elején	994	241.711
Árfolyamváltozások hatása .....	(932)	(226.634)
Készpénz és készpénz-egyenértékesek az időszak végén ...	14.509	3.528.154

## **A Társaság működésének eredménye a 2008. szeptember 30-án végződő 9 hónapos időszakban**

### **Árbevétel**

A Park bérleti díjakból származó árbevétele a C épületbe érkezett újabb bérlő miatt emelkedést mutat 2008 harmadik negyedévében.

### **Költségek**

Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek között a Gázgyári Igazgatóság főbérletére fizetett bérleti díjat szerepeltetjük. Ez a bérleti díj az ingatlan tulajdonjogának átszállásával 2008 novemberében megszűnt. 2008 harmadik negyedévében a megelőző negyedévekkel megegyező mértékű költség merült fel ezen a soron.

A személyi jellegű költségek emelkedésének oka, hogy a Csoport 2008 augusztusától bővítette a pénzügyi adminisztráció létszámát, valamint kifizetésre kerültek az auditbizottsági tagoknak a közgyűlés által megállapított bónusz, amely telekvásárlással, illetve az ezt célzó és sikeresen zárult pályázattal kapcsolatban felmerült rendkívüli többletmunkát volt hivatott elismerni.

Az egyéb költségek emelkedését egyrészt a forint harmadik negyedéves további erősödése, másrészt az újonnan bevezetett ügyviteli rendszer visszamenőlegesen elszámolt költségei, és a személyzeti bővítéshez kapcsolódóan felmerült tanácsadói költségek okozta.

### **Üzemi nyereség, EBITDA**

A Park árbevétele a harmadik negyedév során a C épületbe érkezett új bérlő miatt emelkedést mutat, amely meghaladta az előbbieken részletezett költségnövekedést. Ezek alapján a Társaság az előző negyedéves eredményt közel 30 ezer euróval meghaladó 800 ezer eurós üzemi nyereséget ért el.

### **Pénzügyi eredmény**

A Társaság devizás eszközök és források átértékelése nélkül számított pénzügyi eredményét a harmadik negyedévi kamatkidadások 305 ezer euróval csökkentették, melyet a realizált árfolyam nyereség mérsékelte. Ezek együttes hatásaként a Társaság pro forma pénzügyi eredménye a harmadik negyedévben 223 ezer euróval csökkent.

### **Nettó nyereség és adók**

A devizás átértékelés hatását nem számítva a Társaság 1.612 ezer euró pro forma adózás előtti nyereséget ért el, amelyet 395 ezer euró adó terhel. Ezek alapján a 9 hónapra jutó pro forma nettó nyereség 1.217 ezer euró volt, ebből a harmadik negyedévre 440 ezer euró pro forma nettó nyereség jutott.

A devizás átértékelés hatását figyelembe véve 2008 első három negyedévében a nem realizált nettó árfolyam nyereség 2.035 ezer euró volt, 1.053 ezer euróval alacsonyabb, mint a megelőző időszakban. A fordulónapi devizás átértékelés hatásával a Társaság 2008.09.30-ig 2.845 ezer euró nettó eredményt ért el.

## **Magyarázatok a 2008. szeptember 30-i konszolidált beszámoló mérlegsoraihoz**

### **Készpénz, és készpénz egyenértékesek**

A jelentős emelkedés oka az, hogy a Társaság 2008. februárjában (kihasználva a gyengébb forintárfolyamot) lehívta a 42 millió eurós hitelkeret fennmaradó összegét.

### **Egyéb forgó eszközök**

A társaság egyéb forgó eszközök között mutatja ki az újonnan vásárlandó területre kiírt pályázat kapcsán bánatpénz jogcímén a kiíróknak átadott pénzeszközt, mely a pályázat megnyerése nyomán előlegként funkcionál. Korábban ilyen tétel nem szerepelt a mérlegben.

### **Befektetett eszközök**

A befektetett eszközök értéknövekedését részben az új H épület kivitelezési költségei, részben pedig a historikus bekerülési értéken forintban nyilvántartott ingatlanok forinterősödésből származó nyilvántartási értéknövekedése eredményezte. Mivel az újonnan megvásárolt területre vonatkozó adásvételi szerződés csak novemberben vált hatályossá, az ezzel kapcsolatos befektetés még nem jelenik meg a 2008. szeptember 30-i mérlegben.

Az immateriális javak jelentős növekedését a Társaságnál 2008 harmadik negyedéve során bevezetett ügyviteli rendszer bekerülési értéke okozta. A bevezetés teljes pénzügyi teljesítésére 2008 utolsó negyedévében került sor, amely az elkövetkező negyedévben további 18 ezer euró növekedést jelent.

### **Rövidlejáratú bankhitelek, hosszú lejáratú bankhitelek**

A növekedés oka a februárban lehívott 17 millió Eurós hitel, illetve az éven belüli törlesztő részleteinek összege.

### **Szállítói tartozások**

A kötelezettségek emelkedésének oka egyrészt a H épület beruházási kiadásainak emelkedése, másrészt pedig az erősödő forint miatt felértékelődött tartozásállomány.

### **Halasztott adó kötelezettségek**

A halasztott adó kötelezettség emelkedésének oka a konszolidált beszámolóban a fordulónapi devizás ártértékelésre jutó látens adó.

**Alkalmazotti állomány**

	2008. szept. 30.	2007. dec. 31.
Beruházás	5	4
Üzemeltetés	2	3
Általános és adminisztratív	5	4
<b>Összesen</b>	<b>12</b>	<b>11</b>

**Tulajdonosi összetétel**

	2008. szeptember 30.		2007. december 31.	
	Tulajdoni hányad	Részvények darabszáma	Tulajdoni hányad	Részvények darabszáma
<b>Igazgatótanács</b>				
Bojár Gábor	25,5	2.709.969	25,5	2.709.969
Hornung Péter	5,0	530.426	5,0	530.426
Moskovits Péter Tamás		-	-	-
Vásárhelyi István		-	-	-
Dr. Kálmán János	0,1	13.500	0,1	13.500
<b>Vezérigazgató</b>				
Kocsány János*	0,9	100.000	0,9	100.000
Egyéb menedzsment*	1,2	130.000	1,2	130.000
<b>Saját részvények</b>	<b>2,1</b>	<b>227.514</b>	<b>2,1</b>	<b>227.514</b>
<b>Közkézhányad</b>	<b>65,2</b>	<b>6.920.265</b>	<b>65,2</b>	<b>6.920.265</b>
<b>Összesen</b>	<b>100,0</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,0</b>	<b>10.631.674</b>

\* Kocsány János és az Egyéb menedzsmentbe sorolt személyek közvetetten rendelkeznek részvénytulajdonnal.

## A számviteli politika fontosabb elemei

**A jelentés alapjai** – A Csoport kapcsolódó konszolidált pénzügyi kimutatásai a Nemzetközi Beszámolóképzési Szabványokkal (IFRS) összhangban készültek el. A pénzügyi kimutatások múltbeli költség elven készültek, kivéve bizonyos pénzügyi instrumentumok átértékelését. A 2008. szeptember 30-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi jelentések euróban (EUR) mutatják be a Graphisoft Park SE és leányvállalatai, a Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft., a Graphisoft Park Universitas Kft és a GP3 Ingatlanfejlesztő Kft. konszolidált kimutatásait.

**A konszolidáció alapja** – Azokat a leányvállalatokat, amelyek a Csoport ellenőrzése alatt állnak (a tulajdoni hányad magasabb mint 50%), jelen pénzügyi kimutatás bevonta a konszolidációba. Az ellenőrzés akkor valósul meg, ha a Társaságnak lehetősége van arra, hogy meghatározza a befektetést élvező cég pénzügyi és operációs politikáját, illetve hasznot képes húzni annak tevékenységéből. 2008. szeptember 30-án az egész Csoport a Graphisoft Park SE irányítása alatt állt. Ezért a 2008. június 30-ra végződő 3 hónapos időszakra készített pénzügyi kimutatások a Graphisoft Park SE és leányvállalata konszolidált számláit tartalmazzák.

Akvíziók alkalmával az eszközök és források értékelése akvizíciókori valós értéken történik. A kisebbségi tulajdonosok részesedése az eszközök és források valós értékének arányos részén kerül felvételre. Az év közben felvásárolt vagy értékesített leányvállalatok eredményei a megszerzés tényleges dátumától az értékesítés tényleges dátumáig szerepelnek az eredménykimutatásban, értelemszerűen. Ahol szükséges, a leányvállalatok egyedi beszámolóit módosítja a Társaság, annak érdekében hogy azok összhangba kerüljenek a Társaság számviteli politikájával.

A lényeges csoportközi egyenlegek és tranzakciók kiszűrésre kerültek a konszolidáció során.

**Goodwill** – A goodwill számítása és elszámolása az IFRS 3: Cégegyesítések szerint történik. A konszolidációkor jelentkező goodwill az akvizíció költségének a leányvállalat, társult vállalkozás illetve közös vezetésű vállalat azonosítható eszközei és forrásai valós értékének a Csoport által megszerzett hányadát meghaladó része a felvásárlás időpontjában. A goodwillt a felvásárolt vállalat eszközöként kell kimutatni. A goodwill a mérlegbe történt felvételt követően nem kerül értékcsökkentésre, hanem minden évben értékállósági tesztnek vetik alá. Az értékállósági teszt a goodwill könyvszerinti értékének és a kapcsolódó cash flow nettó jelenértékének összevetésén alapul. Amennyiben a teszt értékvesztést jelez, a goodwill értékét a cash flow nettó jelenérték számítás szerinti valós értékre kell csökkenteni.

A Társaság az értékállósági tesztet minden év december 1-én végzi el, hacsak események vagy körülmények nem valószínűsítik, hogy a Reporting Unit valós értéke annak könyvszerinti értéke alá süllyedt.

Egy leányvállalat, társult vállalkozás vagy közös vezetésű vállalat értékesítésekor a kapcsolódó, értékvesztéssel korrigált goodwill leírása része az ügyleten realizált nyereségnek vagy veszteségnek.

**A valuták elszámolása** – A külföldi valuták árfolyamváltozásának hatását az IAS 21: A valutaárfolyamok változásának hatásai szerint tükrözik a pénzügyi kimutatások. Az eurótól különböző valutában bonyolított tranzakciók a tranzakció dátuma szerinti árfolyamon kerülnek először rögzítésre. Az ilyen valutában denominált monetáris eszközök és kötelezettségek aztán mérlegfordulónapi árfolyamon kerülnek átértékelésre. Az átértékelés nyeresége vagy vesztesége része az időszak nettó eredményének. Az olyan monetáris tételek árfolyamkülönbözete, amelyek lényegében egy kapcsolt vállalkozásban eszközölt befektetés részének tekinthetők (melyek visszafizetése se nem valószínű, se nem tervezett), a befektetés felszámolásáig a saját tőkében halmozódik. Ekkor azonban hozamként vagy ráfordításként kell elszámolni.

A Társaság valamennyi leányvállalata önálló belföldi egység, és funkcionális valutája a működési környezet helyi valutája. A Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásai euróban készülnek. Az egységek pénzügyi kimutatásai az IAS 21 előírásaival összhangban kerülnek átforgatásra. A szabvány szerint az eredménykimutatás tételei az időszak átlagárfolyamán kerülnek átszámításra. A mérlegtételek, a saját tőke elemeit leszámítva, fordulónapi árfolyamon értékelődnek. A saját tőke elemeit múltbeli árfolyamon kell értékelni. A valuták átszámításából fakadó különbözeteiket a saját tőke elemeként, önálló soron mutatjuk ki (Felhalmozott átváltási különbözet). A saját tőkében korábban felhalmozott átváltási különbözetet a befektetés értékesítésének időszakában hozamként vagy ráfordításként el kell számolni. A goodwill illetve a valós értékre történő értékelés a külföldi egység eszköze vagy forrása, így fordulónapi árfolyamon számítjuk át.

**Lízing** – Az IAS 17: Lízingek előírásainak megfelelően pénzügyi lízingnek minősülnek azok az ügyletek, ahol a szerződés a tulajdonjoggal kapcsolatos lényeges kockázatokat és hozamokat a bérbevevőnek adja át. Az összes többi lízing bérletnek minősül. A pénzügyi lízing (kamattartalomtól megtisztított értéke) mind eszközként mind forrásként felvételre kerül. Azután az eszköz a szerződés futamideje alatt amortizálódik, míg a fizetett kamat azt az időszakot terheli, amikor megfizetjük. A bérletnek minősülő lízing mindig azt az időszakot terheli, amelyre vonatkozik.

**Egy részvényre jutó hozam (EPS)** – Az IAS 33: Egy részvényre jutó hozam előírja, hogy a nyilvános társaságoknak EPS információt kell közzétenniük, teljes összhangban a sztenderd követelményeivel. A Graphisoft teljesíti ezt az előírást. Az egy részvényre jutó hozam nem tartalmazza az opciók, utalványok és átváltható értékpapírok okozta esetleges módosító hatásokat. Az egy részvényre jutó hozam meghatározásához a nettó nyereséget (veszteséget) elosztják az adott időszakban forgalomban lévő részvények súlyozott átlagával. Az egy részvényre jutó, hígítással módosított hozam azt a hatást tükrözi, amit a részvényekre jogosító értékpapírok beváltása illetve az ilyen jogok gyakorlása okozna, a forgalomban lévő részvények számának növekedése által.

**Pénzügyi instrumentumok** – Az IAS 32 és az IAS 39 előírja, hogy a menedzsmentnek vásárláskor megfelelően be kell sorolnia pénzügyi instrumentumait (elsősorban a piacképes értékpapírokat), majd minden mérlegfordulónapkor felül kell vizsgálnia azt. A lejáratig tartott értékpapírokat amortizált bekerülési költségen kell kimutatni. Az eladhatónak minősített, illetve az olyan pénzügyi eszközök, amelyek az eredménykimutatásban kerülnek átértékelésre valós piaci értéken szerepelnek a mérlegben. Ez a valós piaci érték a fordulónapori tőzsdei ár. Az eladhatónak minősített értékpapírok nem realizált nyeresége vagy vesztesége a közvetlenül a saját tőkével szemben könyvelődik. Az eredménykimutatásban átértékelésre kerülő pénzügyi eszközök nem realizált nyeresége vagy vesztesége értelemszerűen az időszak eredményét érinti.

**Jövedelemadók** – A Társaság – összhangban az IAS 12: Jövedelemadók előírásaival - halasztott adó eszközöket és kötelezettségeket 0074 számol el a várható jövőbeni adókövetkezmények kezelésére olyan esetekben, amikor a pénzügyi jelentésben kimutatott eszközök és források, illetve az adóalapként figyelembe vehető eszközök és források átmeneti eltérést mutatnak. A halasztott adó eszközök elsősorban az elhatárolt veszteség, az értékcsökkenési leírás, a költség és bevétel elhatárolás valamint a tartalékképzés eltérő kezeléséből adódik a pénzügyi kimutatás készítése és a jövedelemadó számítás során. Ilyen halasztott adó eszköz akkor kerül kimutatásra, ha a realizálhatósága inkább valószínű mint sem.