

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. szeptember 30.	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"/>

**PK2. Konzolidációs körbe tartozó gazdasági társaságok**

Név	Törzs/Alaptőke	Tulajdoni hányad (%)	Szavazati arány	Besorolás <sup>1</sup>
Graphisoft Park Kft.	HUF 64.000	100%	100%	Teljes
Graphisoft Park Universitas Kft	HUF 500	100%	100%	Teljes
GP3 Ingatlanfejlesztő Kft	HUF 1.000	100%	100%	Teljes

(A devizák ezer egységben értendőek)

<sup>1</sup> Teljes (L); Közös vezetésű (K); Társult (T)

## PK3. Mérleg

### **Konzolidált 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>

## PK4. Eredménykimutatás

### 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)
NETTÓ NYERESÉG/(VESZTESÉG).....	2.845	1.184	(402)	372

\* A Társaság Euró alapú hitelből finanszírozza fejlesztéseit, és a budapesti irodapiacra 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.

## PK5. Cash-flow kimutatás

### **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

## **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 <sup>1</sup>					
	Tárgyév elején (január 01-jén)			Időszak végén			Tárgyév elején (január 01-jén)			Időszak végén		
	% <sup>2</sup>	% <sup>3</sup>	Db	% <sup>2</sup>	% <sup>3</sup>	Db	% <sup>2</sup>	% <sup>3</sup>	Db	% <sup>2</sup>	% <sup>3</sup>	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
<b>Ö S S Z E S E N</b>	-	-	-	-	-	-	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>10.631.674</b>

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

<sup>2</sup> Tulajdoni hányad

<sup>3</sup> Szavazati arány (Társaság saját részvény tulajdonát (227.514 darab részvény) figyelembe véve)

## **RS2. A saját tulajdonban lévő részvények (db) mennyiségének alakulása a tárgynegyedében**

2007. szept. 30.	2007. dec. 31.	2008. márc. 31.	2008. jún. 30.	2008. szept. 30.
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 <sup>1</sup>	Tevékenység <sup>2</sup>	Mennyiség (db)	Részesedés (%) <sup>3</sup>	Szavazati arány (%) <sup>3*</sup>	Megjegyzés <sup>4</sup>
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	871.900	8,20	8,38	-

### **TSZ1.** Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	Bázis időszak vége	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
Társasági szinten	0	0	4
Csoport szinten	11	11	12

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

Jelleg <sup>1</sup>	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	2008. április 30.	2009. május 31.	-
IT	Vásárhelyi István	az Igazgatótanács tagja	2006. augusztus 21.	-	-
IT	Dr. Kálmán János	az Igazgatótanács tagja	2006. augusztus 21.	-	13.500

<sup>1</sup> Stratégiai pozícióban lévő alkalmazott (SP), Igazgatósági tag (IT)

## Összefoglaló 2008 harmadik negyedéről

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.

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 jelképtértékű 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.

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 irodapiacra megszokott módon Európában határozza meg a bérleti díjakat, míg költségei (ezen belül is elsősorban az épületek kivitelezési költségei) forintban jelentkeznek. 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 kamatterher 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 elkezdtük. 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 jelentkeznek.

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.

**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 <sup>1</sup>	

Tranzakció módja <sup>2</sup>	
A tranzakció során az értékpapírok ára <sup>3</sup>	
Tranzakció ideje	
Jogosultsági kör <sup>4</sup>	
Illetékes cégbíróság	
Cégbírósági bejegyzés ideje	
Cégbírósági bejegyzés száma	
Tranzakcióba bevont értékpapírok száma	
Alaptőke tranzakció előtt	
Tranzakcióba bevont értékpapírok össznévértéke	
Alaptőke tranzakció után	

<sup>1</sup> Nyilvános tőkeemelés, zártkörű tőkeemelés, tőkeleszállítás

<sup>2</sup> Pl.: átalakítás, kibocsátás, osztalék-részvény csere, kötvény átváltás, stb.

<sup>3</sup> Amennyiben volt ármegállapítás

<sup>4</sup> 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 <sup>1</sup>	
Utolsó Kereskedési Nap (még osztalékkal); E-8 <sup>1</sup>	
Osztalékfizetés helye	
Osztalékfizetés lebonyolítója	
Közlemény megjelenésének helye	

<sup>1</sup> 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	Enrst & 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. november 14.

Kocsány János  
Vezérigazgató