

## Tisztelt Részvényeseink!

A Társaság 2008 első félévének eredménye az előzetes várakozások megfelelően, 3.2 millió Euró bérleti díj bevétellel és (az Euró alapú hiteltartozás átértékelésének hatása nélkül\*) 777 ezer Euró pro forma nettó eredménnyel zárult.

	Jún. 30- cal végződő 3 hónapos időszak	Jún. 30- cal végződő 3 hónapos időszak	%-os változás	Jún. 30-cal végződő 6 hónapos időszak	Jún. 30-cal végződő 6 hónapos időszak	%-os változás
	2008	2007**	08/07	2008	2007**	08/07
Ingatlangzaldalkodás árbevétele	1.614	1.262	27,89	3.183	2.532	25,71
Bérlőkre át nem terhelt üzemeltetési költségek	192	220	(12,7)	364	438	(16,90)
Nettó bevétel	1.422	1.042	36,47	2.819	2.094	34,62
Értékcsökkenési leírás	651	448	45,31	1.274	836	52,39
Kamat kiadás/(bevétel) nettó	326	158	106,33	483	261	85,10
Realizált árfolyam nyereség/ (veszteség)	(22)	94	n.a.	(16)	79	n.a.
Adókötelezettség	115	126	(8,72)	269	256	5,08
Pro forma nettó nyereség* (nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) nélkül)	308	404	(23,76)	777	820	(5,24)

(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 6 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 nettó eredmény megítélése során figyelembe kell venni, hogy a Társaság nettó kamatköltsége az időszakban alacsonyabb volt, mint azt az összehasonlító 2007-es időszakhoz képest jelentősen megnövekedett aktivált épületállomány (M épület) indokolná. Ennek oka, hogy az időlegesen gyenge HUF árfolyamot kihasználva 2008. február végén a Társaság lehívta és nagyrészt HUF-ra váltotta Euró hitelkeretét, így a folyó beruházásra még fel nem használt HUF betétein jelentős kamatbevételt tudott elérni. Ez a bevétel természetesen csak ideiglenes, a lehívott hitel felhasználásával párhuzamosan csökken.

A negyedév legfontosabb eseménye a Társaság előtt újonnan megnyílt hosszabb távú fejlesztési lehetőség, amellyel a következő 5 évben a Park a jelenlegi 45,000 m<sup>2</sup> nettó irodaterület kapacitása (mely már magában foglalja a 2009-ben átadandó H jelű épületet is) összesen mintegy 100,000 m<sup>2</sup> -re nőhet. Ezen belül a Park kutatás-fejlesztési profiljához illeszkedő felsőoktatási intézmény létrehozását is tervezzük, melynek megvalósítására a Társaság egymilliárd forint kötbérral terhelt kötelezettséget vállalt. A Társaság ezen túlmenően a terület jelentős műemléki értékeinek felújítását, valamint régészeti értékeinek megőrzését is vállalta.

A szóban forgó új, összesen 7 ha kiterjedésű terület szomszédos a jelenlegi Graphisoft Parkkal és magában foglalja a volt Óbudai Gázgyár un. „adminisztratív tömbjét” (a jelképertékű tornyoktól délre fekvő nagyrészt használaton kívüli műemléki iroda épületegyüttest) valamint a Graphisoft Parkhoz déli irányból csatlakozó Jégtörő utcai területét. A terület vételárát és a kapcsolódó egyéb terheket (pályázati és jogi költségek, átírási költségek, közműfejlesztések, telekalakítás, stb.) a Társaság hitelből kívánja finanszírozni, ennek érdekében a jelenlegi összesen 42 millió Euró hitelkeretet további 16 millió Euróval bővítettük.

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 vonatkozó adásvételi szerződés véglegesítése folyamatban van. A Társaság célja a kockázati tényezők lehetséges minimalizálása a vállalt fejlesztések biztonságos megvalósítása céljából. A Társaság ajánlati kötelezettsége 2008 szeptember 30-ig tart.

**Kitekintés** – *Az ebben a riportban tárgyaltak részben olyan jövőre vonatkozó kijelentésnek is tekinthetők, 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 kihasználtság mértéke a negyedév során még nem változott (88%) de a megkötött megállapodások alapján év végére várható, hogy eléri a 91%-ot. A folyamatban levő H-jelű épület egy kisebb részének bérbeadására is született már megállapodás, az átadást 2009. májusra tervezzük. Az összesen mintegy 12,000 m<sup>2</sup> új bérbe adható irodaterület átadásával a kihasználtsági mutató átmenetileg újra jelentősen csökkenni fog, ezért 2009 második felében csak 75-80% közötti kihasználtsággal számolhatunk.

Az elmúlt időszakban a Társaság számára lényeges 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, de így is, mivel mind az Euribor, mind az arra számolt banki marzs emelkedik, az igénybevett hitelállományra vetített kamatköltség kb. 15%-os növekedésével számolhatunk. Ennél súlyosabb negatív hatást gyakorol azonban a Társaság eredményére a forint gyors felértékelődése. 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 Európában kifejezve a felértékelődés arányában nőnek. Rövidtávon ez legérzékenyebben a forintban nyilvántartott beruházások Európában kifejezett amortizációs költség növekedésén

keresztül érinti a Társaságot. A hiteltörlesztés és kamatteher ugyan Euróban 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. Az alábbi becslésekben 2008 hátralévő valamint 2009-re átlagosan 240 Euró/ HUF átlagárfolyamot és 5.5% egy éves EURIBOR kamatlábat feltételeztünk.

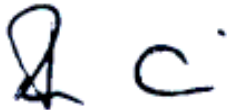
Ezen tényezők hatása 2008-ban még csak mérsékelten jelentkezik, ezért a korábban prognosztizált 6.3M Euró bérleti díjbevétel mellett a korábban konzervatívan becsült 1.1M Euró pro forma (tehát az átértékelés hatása nélküli) nettó eredményt is várhatóan tartani tudjuk. 2009-ben azonban a fenti tényezők együttes hatásaként a várt 7.2M euró bérleti díjbevétel mellett 300 ezer euró körüli pro forma nettó eredményre számíthatunk. A jelentős nyereség visszaesést a kedvezőtlenebbé vált kamat- és árfolyam feltételek mellett az újonnan vásárolt (és még több évig új bevételt nem termelő) telek vételárának kamatköltségei, valamint a kihasználtság átmenetileg jelentős csökkenése okozza, hiszen kezdetben az új, 12,000 m<sup>2</sup>-es H épület csak egy részéből származik bevétel, míg a megnövekedett amortizáció és a kamatteher az épület aktiválása nyomán egész épületre megjelenik.

Mivel a Társaság eredményét az általunk befolyásolható tényezők közül a kihasználtsági mutató határozza meg leginkább, a jövőben (különös tekintettel a többszörösére növekvő bérbe adható irodaterületre) a korábbiaknál sokkal aktívabb marketing tevékenységet kívánunk folytatni. Erre a célra előzetesen évi 3-400 ezer euró többletköltséget tervezünk, aminek eredménye 2010-től várható, de költségei (amit fenti becsléseinkben már figyelembe vettünk) már 2008 utolsó negyedévében és 2009 egészében jelentkeznek.

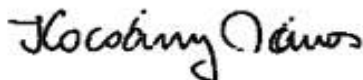
Az újonnan vásárlandó terület lehetőségeit is magában foglaló 5 éves üzleti tervünket 2009 első felében tervezzük véglegesíteni.

**Felelősségvállaló nyilatkozat** - A Tőkepiaci törvény 53.§-ának eleget téve, mint a Graphisoft Park SE cégjegyzésre jogosult tisztségviselője a kibocsátó képviselőjeként kijelentem, hogy a 2008. évi második negyedéves gyorsjelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, továbbá nem hallgat el olyan tényeket, amelyek a kibocsátó helyzetének megítélésére szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest, 2008. augusztus 15.



Bojár Gábor  
az Igazgatótanács elnöke



Kocsány János  
Vezérigazgató

**Konzolidált mérlegek**

(adatok ezer euróban)

	2008. jún. 30. nem auditált	2007 dec. 31. auditált	%-os változás
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<u>Forgóeszközök</u>			
Készpénz és készpénz egyenértékesek.....	17.488	994	1.659,36
Vevőkövetelések, nettó .....	814	386	110,88
Egyéb forgóeszközök .....	1.212	490	147,35
Forgóeszközök összesen .....	19.514	1.870	9.435,29
<u>Befektetett eszközök</u>			
Befektetési célú ingatlanok, nettó .....	52.895	46.101	14,74
Egyéb tárgyi eszközök,nettó .....	575	217	164,98
Immateriális javak, nettó .....	3	4	(25,00)
Befektetett eszközök összesen.....	53.473	46.322	15,44
	<b>72.987</b>	<b>48.192</b>	51,45
<b>FORRÁSOK ÉS SAJÁT TŐKE</b>			
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>			
Hitelek/Bankhitelek.....	896	486	84,36
Szállítói tartozások és passzív időbeli elhatárolások .....	2.314	1.844	25,49
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen.....	3.210	2.330	37,77
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u>			
Bankhitelek .....	40.472	22.252	81,88
Halasztott adó kötelezettségek.....	819	64	1.179,69
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen.....	41.291	22.316	85,02
<u>Saját tőke</u>			
Jegyzett tőke .....	213	213	0,00
Eredménytartalék .....	26.329	23.082	14,07
Felhalmozott átváltási különbözet.....	1.944	251	674,50
Saját tőke összesen .....	28.486	23.546	20,98
	<b>72.987</b>	<b>48.192</b>	51,45

**Konzolidált mérlegek**

(adatok ezer forintban. Az adatokat 237,03-dal történt szorzás és kerekítés útján származtattuk.)

	2008. jún. 30. nem auditált	2007 dec. 31. auditált	%-os változás
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<u>Forgóeszközök</u>			
Készpénz és készpénz egyenértékesek....	4.145.181	235.608	1.659,36
Vevőkövetelések, nettó .....	192.942	91,494	110,88
Egyéb forgóeszközök .....	287.280	116.145	147,35
Forgóeszközök összesen .....	4.625.403	443.247	943,53
<u>Befektetett eszközök</u>			
Befektetési célú ingatlanok, nettó .....	12.537.702	10.927.320	14,74
Egyéb tárgyi eszközök,nettó .....	136.292	51.436	164,98
Immateriális javak, nettó .....	711	948	(25,00)
Befektetett eszközök összesen...	12.674.705	10.979.704	15,44
	<u>17.300.108</u>	<u>11.422.951</u>	<u>51,45</u>
<b>FORRÁSOK ÉS SAJÁT TŐKE</b>			
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>			
Hitelek/Bankhitelek.....	212.379	115.197	84,36
Szállítói tartozások és passzív időbeli elhatárolások .....	548.487	437.083	25,49
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen.....	760.866	552.280	37,77
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u>			
Bankhitelek .....	9.593.078	5.274.393	81,88
Halasztott adó kötelezettségek.....	194.128	15.170	1.179,69
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen .....	9.787.206	5.289.563	85,03
<u>Saját tőke</u>			
Jegyzett tőke .....	50.487	50.487	0,00
Eredménytartalék .....	6.240.763	5.471.126	14,07
Felhalmozott átváltási különbözet.....	460.786	59.495	674,50
Saját tőke összesen .....	6.752.036	5.581.108	20,98
	<u>17.300.108</u>	<u>11.422.951</u>	<u>51,45</u>

**Konzolidált eredménykimutatások**

(adatok ezer euróban)

	jún. 30-án végződő 6 hónapos időszak		jún. 30-án végződő 3 hónapos időszak	
	2008	2007**	2008	2007**
	nem auditált	nem auditált	nem auditált	nem auditált
Ingtalngazdálkodásból származó árbevétel .....	3.183	2.532	1.614	1.262
Üzemi költségek				
Ingtalanokkal kapcsolatos költségek .....	30	140	15	63
Személyi jellegű költségek.....	169	162	89	97
Egyéb üzemi költség.....	165	136	88	60
EBITDA .....	2.819	2.094	1.422	1.042
Értékcsökkenési leírás és amortizáció.....	1.274	836	651	448
Üzemi költségek összesen.....	1.638	1.274	843	668
<b>ÜZEMI NYERESÉG .....</b>	<b>1.545</b>	<b>1.258</b>	<b>771</b>	<b>594</b>
Kamat kiadás/(bevétel) nettó .....	483	261	326	158
Realizált árfolyamnyereség/(veszteség), nettó .....	(16)	79	(22)	94
Pro forma PÉNZÜGYI EREDMÉNY* (a nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) nélkül) .....	(499)	(182)	(348)	(64)
Pro forma ADÓZÁS ELŐTTI NYERESÉG* (a nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) nélkül) .....	1046	1.076	423	530
Adófizetési kötelezettség .....	269	256	115	126
Pro forma NETTÓ NYERESÉG* (a nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) nélkül) .....	777	820	308	404
Nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség), nettó ..	3.088	(10)	3.413	8
Nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) miatti látens adó .....	618	(2)	683	2
<b>NETTÓ NYERESÉG .....</b>	<b>3.247</b>	<b>812</b>	<b>3038</b>	<b>410</b>

\* 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 mindenkor 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 237,03-dal történt szorzás és kerekítés útján származtattuk.)

	jún. 30-án végződő 6 hónapos időszak		jún. 30-án végződő 3 hónapos időszak	
	2008 nem auditált	2007** nem auditált	2008 nem auditált	2007** nem auditált
Ingtalngazdálkodásból származó árbevétel .....	754.466	600.160	382.566	299.132
Üzemi költségek				
Ingtalanokkal kapcsolatos költségek .....	7.111	33.184	3.555	14.933
Személyi jellegű költségek.....	40.058	38.399	21.096	22.992
Egyéb üzemi költség.....	39.110	32.236	20.859	14.222
EBITDA .....	668.187	496.341	337.056	246.985
Értékcsökkenési leírás és amortizáció.....	301.976	198.157	154.307	106.189
Üzemi költségek összesen.....	388.255	301.976	199.817	158.336
<b>ÜZEMI NYERESÉG .....</b>	<b>366.211</b>	<b>298.184</b>	<b>182.749</b>	<b>140.796</b>
Kamat kiadás/(bevétel) nettó .....	114.485	61.865	77.272	37.451
Realizált árfolyamnyereség/(veszteség), nettó .....	(3.792)	18.725	(5.215)	22.281
Pro forma PÉNZÜGYI EREDMÉNY* (a nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) nélkül) .....	(118.277)	(43.140)	(82.487)	(15.170)
Pro forma ADÓZÁS ELŐTTI NYERESÉG* (a nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) nélkül) .....	247.934	255.044	100.262	125.626
Adófizetési kötelezettség .....	63.761	60.680	27.258	29.866
Pro forma NETTÓ NYERESÉG* (a nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) nélkül) .....	184.173	194.364	73.004	95.760
Nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség),	731.949	(2.370)	808983	1.896
Nem realizált árfolyamnyereség/(veszteség) miatti látens adó .....	146.485	(474)	161.891	474
<b>NETTÓ NYERESÉG .....</b>	<b>769.637</b>	<b>192.468</b>	<b>720.096</b>	<b>97.182</b>

\* 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 mindenkor 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.

## Konszolidált 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 .....	-	-	-	-	1.693	1.693
Osztalékfizetés .....	-	-	-	-	-	-
Nettó nyereség .....	-	-	-	3.247	-	3.247
2008. március 31-én (nem auditált)	213	-	-	26.329	1.944	28.486



**Konzolidált cash-flow kimutatás**

(Az adatok ezer euróban, ill. ezer forintban értendők. Az összegeket 237,03-dal történt szorzás és kerekítés útján származtattuk.)

	Euroban	Forintban
Nettó nyereség .....	3.247	769.636
Az üzemi eredmény és a működési cash-flow egyeztetését szolgáló helyesbítések:		
Adókötelezettség .....	186	44.088
Halasztott adó .....	701	166.158
Értékcsökkenési leírás .....	1.274	301.976
Nettó kamat .....	483	114.485
Vevők átértékelése .....	0	0
Az eszközök és források változása: .....		
Vevőkövetelések .....	(428)	(101.449)
Egyéb eszközök .....	(722)	(171.136)
Szállítói tartozások és passzív időbeli elhatárolások .	239	56.650
Egyéb források .....	222	52.621
Fizetett adók .....	(177)	(41.954)
Kapott kamatok .....	480	113.774
Fizetett kamatok .....	(984)	(233,238)
Üzemi tevékenységből származó cash-flow .....	4.521	1.071.611
<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ CASH-FLOW</b>		
Immateriális javak vásárlása .....	0	0
Tárgyi eszközök vásárlása .....	(4.977)	(1.179.698)
Tárgyi eszközök értékesítése .....	4	948
A befektetési tevékenység során felhasznált készpénz, nettó	(4.973)	(1.178.750)
<b>PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ CASH-FLOW</b>		
Hitel felvétele .....	19.000	4.503.570
Hitel visszafizetése .....	(370)	(87.701)
Osztalékfizetés		
A pénzügyi tevékenység során felhasznált készpénz, nettó	18.630	4.415.869
Készpénz és készpénz-egyenértékesek növekedése .....	18.178	4.308.730
Készpénz és készpénz-egyenértékesek az időszak elején	994	235.608
Árfolyamváltozások hatása .....	(1.684)	(399.159)
Készpénz és készpénz-egyenértékesek az időszak végén ...	17.488	4.145.179

## **A Társaság működésének eredménye a 2008. június 30-án végződő 6 hónapos időszakban**

### **Árbevétel**

A Park bérleti díjából származó árbevétele 2008 második negyedévében a vártnak megfelelő mértékű. A kihasználtság mértéke a negyedév során még nem változott (88%) de a megkötött megállapodások alapján év végére várható, hogy eléri a 91%-ot.

### **Költségek**

Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek között a Gázgyári Igazgatóság főbérletére fizetett bérleti díjat szerepeltetjük. Ez a bérleti díj az ingatlan tulajdonjogának átszállásával, várhatóan 2008 negyedik negyedévéből, meg fog szűnni. 2008 második negyedévében az első negyedévvél megegyező mértékű költség merült fel ezen a soron.

A személyi jellegű költségek a Csoporton belüli átszervezés kapcsán megváltott szabadságok, valamint a forint erősödése miatt emelkedtek.

Az egyéb költségek 14%-kal emelkedtek az előző negyedévhez képest. Ennek az emelkedésének egyrészt a forint erősödése, másrészt az üres területekre jutó (és ezért a bérlőkre át nem hárítható) energiafogyasztás az oka.

Az értékcsökkenési leírás a második negyedévben kis emelkedést mutat az első negyedévihez képest. Ennek oka a forint erősödése volt.

### **Üzemi nyereség, EBITDA**

A Park árbevételei és üzemi költségei 2008 első félévében kiegyensúlyozott képet mutatnak. Ennek megfelelően a Park 2008 első és második negyedévében is 1,4 millió eurós EBITDA-t ért el, az üzemi nyereség pedig 771 és 774 ezer euró volt.

### **Pénzügyi eredmény**

A Társaság nettó kamatköltsége az időszakban alacsonyabb volt, mint azt az összehasonlító 2007-es időszakhoz képest jelentősen megnövekedett aktivált épületállomány (M épület) indokolná. Ennek oka, hogy az időlegesen gyenge HUF árfolyamot kihasználva 2008. február végén a Társaság lehívta és nagyrészt HUF-ra váltotta Euró hitelkeretét, így a folyó beruházásra még fel nem használt HUF betétein jelentős kamatbevételt tudott elérni. Ez a bevétel természetesen csak ideiglenes, a lehívott hitel felhasználásával párhuzamosan csökken. A fizetett és kapott kamatok egyenlege 2008. június 30-ig elérte a 483 ezer eurót. Ez az összeg a terveknek megfelelő mértékű. A második negyedévében az első negyedévhez képesti emelkedés magyarázata a korábban aktivált kamatkiadás fel nem használt hitel miatt folyó költségek közé történő átsorolása.

A devizás eszközök fordulónapi árfolyamra történő átértékelése miatt a Társaság jelentős, 3.413 ezer euró nem realizált árfolyam nyereséget ért el. Mivel ez az eredmény torzítja a társaság valós üzletmenetének megítélését, az eredménykimutatásban különülten mutatjuk be ennek a rendkívüli eseménynek a hatását.

Ennek megfelelően a devizás eszközök és források fordulónapi átértékelése nélkül a Társaság pénzügyi eredménye 499 ezer euró, melyből a realizált árfolyamveszteség 16 ezer euró volt.

### **Nettó nyereség és adók**

A devizás átértékelés hatását nem számítva a Társaság 1.046 ezer euró pro forma adózás előtti nyereséget ért el, amelyet 269 ezer euró adó terhel. Ezek alapján a pro forma nettó nyereség 2008. 06. 30-án 777 ezer euró volt. Ez azt jelenti, hogy 2008 második negyedévében a Társaság 308 ezer euró pro forma nettó nyereséget ért el.

A devizás átértékelés hatását figyelembe véve 2008 első félévében a nettó nyereség 3.247 ezer euró volt, s ez a második negyedévre vonatkozóan 3.038 ezer euró nem realizált nettó nyereséget jelent.

## **Magyarázatok a 2008. június 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, amely a mérleg fordulónapjáig jelentős mértékben még nem került felhasználásra.

### **Vevőkövetelések**

A vevőkövetelések emelkedését (a bérloői állomány növekedésén kívül) a forint erősödése is indokolja, mivel a fordulónapi árfolyamon euróban bemutatott forintkövetelések felértékelődtek. A követelésállományból 338 ezer euró nem esedékes a fordulónapon, 261 ezer euró 20 napon belül járt le, 90 napon belül lejárt követelések összege 179 ezer euró volt. A 180 napon túli követelések összege nem éri el a 9 ezer eurót, s ezek a jelentés napjáig vagy kifizetésre, vagy pedig már 2007 végén 100%-ban leírásra kerültek.

### **Egyéb forgó eszközök**

A társaság egyéb forgó eszközök között mutatja ki az újonnan vásárlandó területre kiírt pályázat kapcsán bánatpénz jogcímén a kiírónak 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.

### **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 átértékelésre jutó látens adó.

**Alkalmazotti állomány**

	2008. jún. 30.	2007. dec. 31.
Beruházás	4	4
Üzemeltetés	2	3
Általános és adminisztratív	4	4
<b>Összesen</b>	<b>10</b>	<b>11</b>

**Tulajdonosi összetétel**

	2008. június 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. június 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. június 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 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.