

PK3. Mérleg

Pénznem*	HUF		EUR	x
Egység*	1 000	x	1 000 000	

GRAPHISOFT PARK SE ÉS LEÁNYVÁLLALATA
2007. DECEMBER 31-I ÉS 2006. DECEMBER 31-I KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

	2006. dec. 31.	2007. dec. 31.	%-os vált.
ESZKÖZÖK			
<u>Forgóeszközök</u>			
Készpénz és készpénz-egyenértékesek	79	994	1.158,2
Vevőkövetelések, nettó.....	157	386	145,9
Egyéb forgóeszközök.....	894	490	-45,2
Forgóeszközök összesen	1.130	1.870	65,5
<u>Befektetett eszközök</u>			
Befektetési célú ingatlanok, nettó	38.302	46.101	20,4
Egyéb tárgyi eszközök, nettó.....	201	217	8,0
Immateriális javak, nettó.....	1	4	300,0
Befektetett eszközök összesen.....	38.504	46.322	20,3
<u>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</u>	<u>39.634</u>	<u>48.192</u>	<u>21,6</u>
KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE			
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>			
Hitelek/Bankhitelek	14.514	486	-96,6
Szállítói tartozások és passzív időbeli elhatárolások.....	2.436	1.844	-24,3
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen....	16.950	2.330	-86,2
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u>			
Bankhitelek	0	22.252	n.a.
Halasztott adó kötelezettségek.....	75	64	-14,7
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen.....	75	22.316	n.a.
<u>Saját tőke</u>			
Jegyzett tőke.....	213	213	0,0
Eredménytartalék.....	22.048	23.082	4,7
Felhalmozott átváltási különbözet.....	348	251	-27,9
Saját tőke összesen.....	22.609	23.546	4,1
<u>KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN</u>	<u>39.634</u>	<u>48.192</u>	<u>21,6</u>

PK4. Eeredménykimutatás

Pénznem*	HUF		EUR	x
Egység*	1 000	x	1 000 000	

GRAPHISOFT PARK SE ÉS LEÁNYVÁLLALATA
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS A
2007. JANUÁR 1 - 2007. DECEMBER 31-IG TERJEDŐ IDŐSZAKRA

	2006. aug. 21- 2006. dec. 31.	2007. jan. 1- 2007. dec.31.	%-os vált.*
Ingyen bérbeadás árbevétele	1.341	5.530	n.a.
Ingyen üzemeltetés árbevétele	384	1.766	n.a.
Ingyen beruházások árbevétele	0	2.797	n.a.
Árbevétel	1.725	10.093	n.a.
Üzemi költségek			
Ingyen üzemeltetés áttérhelt költségei.....	384	1.766	n.a.
Ingyen beruházások áttérhelt költségei	0	2.797	n.a.
Ingyen ingatlanokkal kapcsolatos költségek	240	222	n.a.
Személyi jellegű költségek	105	304	n.a.
Egyéb üzemi költségek	142	391	n.a.
Részvényalapú juttatás költsége	761	0	n.a.
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	359	2.016	n.a.
Üzemi költségek összesen	1.991	7.496	n.a.
ÜZEMI NYERESÉG/(VESZTESÉG).....	(266)	2.597	n.a.
Árfolyamvesztés, nettó.....	(20)	(89)	n.a.
(Fizetett) / kapott kamatok, nettó.....	3	(718)	n.a.
PÉNZÜGYI NYERESÉG/(VESZTESÉG)	(17)	(807)	n.a.
ADÓZÁS ELŐTTI NYERESÉG/(VESZTESÉG).....	(283)	1.790	n.a.
Adófizetési kötelezettség	157	426	n.a.
NETTÓ NYERESÉG/(VESZTESÉG)	(440)	1.364	n.a.

* Mivel 2006-os bázis év nem teljes gazdasági év, ezért az eredménykimutatás adatai nem vehetőek össze százalékos eltéréssel.

PK5. Cash-flow kimutatás

Pénznem*	HUF		EUR	x
Egység*	1 000	x	1 000 000	

GRAPHISOFT PARK SE ÉS LEÁNYVÁLLALATA
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS A 2007. JANUÁR 1 - 2007. DECEMBER 31-IG
TERJEDŐ IDŐSZAKRA

ÜZEMI TEVÉKENYSÉG	2007. jan.1-2007.dec. 31.
Nettó nyereség	1.364
Adófizetési kötelezettség	437
Halasztott adókötelezettség	(11)
Értécsökkenés és amortizáció	2.016
Fizetett kamatok, nettó	718
Vevőkövetelések értékvesztése	3
Részvényalapú juttatások költsége	-
Üzemi tevékenységből származó cash flow a működő tőke változásai előtt	4.527
Vevőkövetelések növekedése	(232)
Egyéb követelések csökkenése	404
Szállítói tartozások (csökkenése) / növekedése.....	(665)
Egyéb források növekedése / (csökkenése)	79
Üzemi tevékenységből származó cash flow	4113
Fizetett adók.....	(500)
Kapott kamatok	34
Fizetett kamatok	(695)
Üzemi tevékenységből származó cash flow a fizetett adók és kamatok levonása után	2.952
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG	
Kapott kamatok	-
Tárgyi eszközök létesítése.....	(9.817)
Fizetett kamat	(254)
Immateriális javak vásárlása.....	(4)
Tárgyi eszközök értékesítése	15
Befektetési tevékenység során felhasznált készpénz	(10.060)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG	
Hitelfelvétel.....	26.872
Hitel törlesztése	(18.648)
Osztalékfizetés.....	(330)
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow, nettó.....	7.894
Készpénz és készpénz-egyenértékesek növekedése	786
Készpénz és készpénz-egyenértékesek az időszak elején	79
Árfolyamváltozások hatása	129
Készpénz és készpénz-egyenértékesek az időszak végén	994

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.

PK8. Éves jelentés

GRAPHISOFT PARK SE ÉS LEÁNYVÁLLALATA
PÉNZÜGYI EREDMÉNYEI A
2007. JANUÁR 1 - 2007. DECEMBER 31-IG TERJEDŐ IDŐSZAKRA

Pénznem*	HUF		EUR	x
Egység*	1 000	x	1 000 000	

*Jelölje X-szel.

	Bázisév 2006. aug. 21- 2006. dec. 31.	Tárgyév 2007. jan. 1-2007. dec.31.
Árbevétel	1.725	10.093
Üzleti eredmény (EBIT)	-266	2.597
Pénzügyi tevékenység nettó eredménye	-17	-807
Adózás előtti eredmény	-283	1.790
Adózott eredmény	-440	1.364
Egy részvényre jutó eredmény (EPS)*	-0,04	0,13
Egy (törzs)részvényre jutó osztalék *	-0,04	0,13
Befektetett eszközök	38.504	46.322
Kötelezettségek	24.646	17.025
Jegyzett tőke	213	213
Saját tőke	22.609	23.082
Összes eszköz	39.634	48.192
Alkalmazottak száma (év vége)	9	11

*A közölt I részvényre jutó adatok euróban és nem ezer euróban értendők

RS1. Tulajdonosi struktúra, a részesedés és szavazati arány mértéke

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

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

² Tulajdoni hányad

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

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

	Január 1.	Március 31.	Június 30.	Szeptember 30.	December 31.
Mindösszesen	227.514	227.514	227.514	227.514	227.514

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

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ³	Szavazati arány (%) ^{3*}	Megjegyzés ⁴
Bojár Gábor	B	az Igazgatóság elnöke	2.709.969	25,50	26,64	-
Tari István Gábor	B	Magánszemély	1.074.329	10,10	10,56	-
Hornung Péter	B	Az igazgatóság tagja	530.426	5,00	5,21	-
Concorde Alapkezelő Zrt.	B	Gazdasági társaság	719.537	6,77	6,92	-

TSZ1. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	Bázis időszak vége	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
Társasági szinten	9	9	11
Csoport szinten	9	9	11

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

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

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

Az tárgyidőszakot érintő főbb események összefoglalása az üzleti jelentésnek megfelelően

ÜZLETI JELENTÉS a Graphisoft Park SE 2007 évi tevékenységéről

A Graphisoft Park SE 2007. évre kitűzött céljainak megvalósulását három területen foglaljuk össze:

1 Ingatlanfejlesztés

A 2007. évre kitűzött ingatlanfejlesztési feladatok között fő hangsúly a Microsoft és a Servier részére épülő, mintegy 9000 m² hasznos alapterületű

„M” jelű iroda és laborépület befejezése volt, a hozzá kapcsolódó parképítési munkákkal együtt. Az épület építési munkái az egy éves régészeti feltárás befejezése után, 2006. márciusban kezdődtek. Az épület két szárnyát a leendő bérlők speciális igényeinek megfelelően építettük fel és rendeztük be, illetve a menetközben szükségessé vált építési engedélyt beszereztük. A kialakított bérleményeket mindkét társaság az előzetesen kötött szerződésnek megfelelően, 2007. augusztus hónapban átvette és az épületbe beköltözött. Az épület használatbavételi engedélyét 2007. szeptemberben megkaptuk, mely a bérleti szerződésekben vállalt kötelezettségeinkhez tartozott. A Graphisoft Park teljes területén elvégeztük a parkosítást, így a továbbiakban az irodapark eredeti, 7,2 ha területén további építési munkák nem várhatók.

A második nagyobb léptékű feladat a mintegy 12.000 m² hasznos alapterületű **„H” jelű irodaépület** terület előkészítő és régészeti munkáinak befejezése, az építési engedélyezési tervek elkészítése és az engedély beszerzése, illetve az építési munkák előkészítése volt. A régészeti feltárások befejezése után az építési engedélyt 2007. decemberben megkaptuk, majd elkezdtük a szerkezetépítési munkákat. A kivitelezési munkák terveink szerint 2009. I. felében befejeződnek és a II. félévtől bérbé adható az épület.

Az augusztusban megüresedett, korábban a Microsoft által bérelt 2900 m² alapterületű **„C” jelű irodaépületet** részben átalakítottuk és felújítottuk. Az átalakítással csökkent az épület közös terület aránya, így segítve elő a jövőbeni könnyebb hasznosítást. Az épületbe 2008. januárban beköltözött az Apple hazai képviselője mintegy 550 m² területre.

2 Bérbeadás

Az „M” épület átadásával az irodaparkban a teljes, bérelhető iroda és labor területek nagysága elérte a 33.000 m²-t. A Graphisoft Park elmúlt évek közel 100 %-os telítettsége az „M” épület átadásával 2007. augusztustól lecsökkent.

A megüresedett területekből mintegy 1100 m² iroda bérbeadása megtörtént, jelenleg 4300 m² üres terület található az irodaparkban, mely 13 %-a a teljes területnek. Az átlagos súlyozott bérleti időtartam az új nagy volumenű szerződések életbe lépésével megnövekedett.

3 Pénzügyi eredmények

A 2007. évre tervezett árbevétel teljesült, az adózás utáni eredmény kismértékű lemaradást mutatott. A tényleges árbevétel 5,53 M EUR, a nettó eredmény a tervezett 1,5 M EUR helyett, 1,4 M EUR. Az eredmény tervtől történő elmaradás elsősorban a megüresedett területek kiadásának alacsonyabb mértéke a tervezetthez képest.

2008-ban a Társaság 6,5 M EUR körüli árbevétellel és a 2007 évihez hasonló 1,4 M EUR nettó eredménnyel számol. Az árbevétel növekedésének alapját az új M épület biztosítja, mely szemben a tavalyi 4 hónappal, 2008-ban már egész évben fogad bérlőket. 2008-ra azonban még nem számolhatunk a nettó eredmény növekedésével, mivel az összes bérbé adott terület egyelőre csak mintegy 5000 m²-el több, mint a M épület átadása előtt volt és ezt a bevételnövekményt még felemészti a 9000 m² irodaterületet magában foglaló új épület átadásával megjelent kamat- és amortizációs költségnövekmény. A kihasználtsági mutató jelentősebb növekedésével természetesen jelentősen növekedhet a nettó eredmény is, de a korábbi 100%-os kihasználtságot kivételesnek tekintjük és ennek újbóli elérését hosszabb távon sem tervezhetjük.

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 (%)	

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

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

ST3. Tőkeváltozás bejelentése

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

¹ Nyilvános tőkeemelés, zártkörű tőkeemelés, tőkeleszállítás² Pl.: átalakítás, kibocsátás, osztalék-részvény csere, kötvény átváltás, stb.³ Amennyiben volt ármegállapítás⁴ Pl.: nyilvános, dolgozók, részvénytulajdonosok, stb.

ST4. Osztalékfizetés bejelentése

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

¹ KELER Rt. adja meg

ST5. Közgyűlési határozatok összefoglalása

Száma	Tárgy, rövid tartalom	Szavazatszám	Szavazati arány
1/2007.04.19.	A 2007.04.19-i éves közgyűlés levezető elnöke Dr. Vida Mariann	4.548.229	43,72%
2/2007.04.19.	A közgyűlés jegyzőkönyvvezetőjének, hitelesítőjének és a szavazatszámllálók 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%

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 (±%)	
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. március 27.

Kocsány János
Vezérigazgató