



## ÜZLETI JELENTÉS

### a Graphisoft Park SE 2009. évi tevékenységéről

Az üzleti jelentésben a Graphisoft Park üzleti céljainak megvalósulását az alábbi négy nézőpontból mutatjuk be:

- Fejlesztési tevékenység,
- Bérbeadási tevékenység,
- Pénzügyi eredmények,
- Egyéb kiemelt események.

#### **Fejlesztési tevékenység**

##### *Graphisoft Park - H épület és egyéb fejlesztések*

A Park fejlesztési tevékenységének gerincét az elmúlt időszakban a H iroda- és laborépület kivitelezési munkái képezték. Az épület építési munkái 2007. decemberében kezdődtek és 2009. áprilisában fejeződtek be. Az épület bruttó alapterülete mintegy 33.000 m<sup>2</sup>, ami 12.800 m<sup>2</sup> bérbe adható iroda- és laborterületet, 2.400 m<sup>2</sup> raktárterületet és háromszintes, 440 gépkocsi elhelyezésére alkalmas felszín alatti mélygarázst foglal magába.

Az épület egyik szárnyát (Hx, 6.500 m<sup>2</sup>) iroda , míg a másik két szárnyát (Hy és Hz összesen 6.300 m<sup>2</sup>) iroda és labor funkcióval alakítottuk ki.

Két meglévő bérlőnk, az amerikai központú biotechnológiai cég, az AMRI, illetve a magyar nanotechnológiai vállalat, a Thales a rendelkezésre álló laboratóriumi terület további növelésére tartott igényt. A Hz épületet eleve az AMRI funkcionális igényeinek megfelelően alakítottuk ki, és 2009. áprilisában a bérlő részére átadtuk. Az AMRI átköltözését követően a D épület megüresedett területeit a Thales igényeinek megfelelően újítottuk fel. A Thales az épületbe augusztusban beköltözött.

Az új fejlesztésekkel párhuzamosan folytattuk a meglévő épületek korszerűsítését, pl. árnyékolók szerelése, burkolatcsere, energia és víz felhasználás csökkentése, a meglévő berendezések korszerűsítése. Ezek a feladatok egyrészt az épületek karbantartását, másrészt a jövőbeni bérbeadási kondíciók javítását szolgálják. Ezen munkák keretében befejeztük a központi étterem és másik két étterem felújítását és korszerűsítését, ami a kapacitás jelentős bővülését eredményezte, valamint elvégeztük a GD épület külső árnyékolóinak szerelését.

A negyedik negyedében hat új bérlővel kötött megállapodás alapján mintegy 1.000 m<sup>2</sup> iroda kialakítását végeztük el a bérlői igényeknek megfelelően.



### *Új fejlesztési területek*

A 2008-ban vásárolt, összesen közel 7,5 hektár fejlesztési terület, amely magába foglalja a Gázgyár műemléki tömbjének épületegyüttesét, mellé 2009-ben további 2 hektár területet vásároltunk a Park szomszédságában. Az új fejlesztési területeket a következő területi egységekbe soroljuk:

- Műemléki terület: 2,38 hektár terület 14.000 m<sup>2</sup> műemléki épülettel,
- Északi fejlesztési terület: 3,20 hektár szabad fejlesztési terület,
- Déli fejlesztési terület: 3,76 hektár szabad fejlesztési terület.

A három területi egységen lehetőség van 14.000 m<sup>2</sup> műemléki épület felújítására és hasznosítására, valamint további 65.000 m<sup>2</sup> irodaterület fejlesztésre.

A műemlék épületek rossz állapota miatt a vásárlás után azonnal elkezdtek és az év során folyamatosan végeztük az állagmegóvó karbantartási munkákat, a közművek állapotának felmérését és a szükséges kiváltások elkészítését annak érdekében, hogy az épületek közmű ellátása biztosított legyen.

A fejlesztési területeken elkezdtek a régészeti kutatómunkát, a régi, elavult közművek visszabontását, a területre vonatkozó részletes koncepcióterv kidolgozását, illetve az új közműhálózat tervezését és egyeztetését a szolgáltató társaságokkal.

A Budapesti Történeti Múzeum szakértőinek közreműködésével jelentős régészeti feltárást végeztünk a Déli fejlesztési területen. A téli időjárási körülmények beálltáig a terület mintegy 40%-át sikerült feltárni. A munkálatok tavasszal folytatódnak.

Célunk, hogy egy konkrét fejlesztési igény esetén minél rövidebb határidőt tudjunk ajánlani potenciális bérlőink részére.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői a következők:

- nincs érvényes szabályozási terv,
- jelentős környezetszennyezési kockázat,
- megőrzendő épületek (pl. 'Generátorház') miatti hasznosítási korlátozás.

A területekre vonatkozó változtatási tilalom 2010. februárjában megszűnt.



## Bérbeadási tevékenység

Az irodapark 2009. év elején meglévő irodaállományának (a H épület átadása előtt rendelkezésre álló 33.000 m<sup>2</sup> iroda- és laborterület) kihasználtsága a kedvezőtlen piaci feltételek ellenére 92%-ról 94%-ra javult az év során a következő bérbeadási eseményeknek köszönhetően:

- a H épületbe költöző AMRI helyét a Thales foglalta el a D épületben augusztustól,
- 6 új bérlővel kötöttünk megállapodást mintegy 1.000 m<sup>2</sup> iroda bérletére a második félvben.

Szintén kedvező fejlemény, hogy az egyik nagy bérlőnk a bérleti szerződését változatlan feltételek mellett 5 évvel meghosszabbította.

A H épület áprilisi átadásával az irodaparkban rendelkezésre álló iroda- és laborterület 33.000 m<sup>2</sup>-ről 45.000 m<sup>2</sup>-re nőtt. A H épület kiadására tett erőfeszítéseink ellenére csupán az épület 25%-át adtuk bérbe 2009-ben, tekintettel arra, hogy:

- a Hz épületet az AMRI részére áprilisában átadtuk,
- a Hx és Hy épületek területeire bérleti szerződést egyelőre nem kötöttünk.

Fentiek eredményeként az irodaállomány kihasználtsága az év végén 77%-os. Bár léteznek előrejelzések az általános gazdasági válság elmúlásáról, a budapesti ingatlanpiaci helyzet a negyedik negyedévben tovább romlott, az irodaterületek üresedési mutatója elérte a 22%-ot. Ezen tényeket figyelembe véve a kihasználtság gyors és jelentős javulásával egyelőre nem számolunk.

## Pénzügyi eredmények

### *2009. évi eredmények*

6.840 ezer EUR árbevétel és 5.872 ezer EUR EBITDA mellett 2.604 ezer EUR üzemi nyereséggel zártuk az évet. A 2.602 ezer EUR nettó pénzügyi ráfordítás a következő tételekből áll össze: 1.940 ezer EUR nettó kamatköltség (2.745 ezer EUR kamatköltség és 805 ezer EUR kamatbevétel), és 662 ezer EUR árfolyamveszteség.

Az árfolyamkülönbözetek nélkül számított adózás előtti eredmény (üzemi eredmény és nettó kamat) 664 ezer EUR nyereség. Az eredmény az alábbi főbb tényezők hatására csökkent az előző évi 2.000 ezer EUR-hoz képest:

- a Hz épületből származó bevételnövekedés: + 0,4 millió EUR,
- a H épület addicionális értékcsökkenése: – 0,7 millió EUR,
- a hitelállomány többlet kamatköltsége: – 0,4 millió EUR,
- a készpénzállomány csökkenő kamatbevételei: – 0,6 millió EUR.



2009-től, a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénznemének HUF-ról EUR-ra történő megváltoztatásával az EUR alapú pénzügyi eszközökön és kötelezettségeken, kiemelten a bankhiteleken (55,4 millió EUR), nem keletkezik árfolyamkülönbözlet, ugyanakkor (bár az eddigieknél jóval kisebb mértékű) kockázatot jelent a HUF alapú pénzügyi eszközökön, kiemelten a pénztartalékokon, és kötelezettségeken keletkező árfolyamkülönbözlet.

Az év során tapasztalt nagymértékű EUR/HUF árfolyamingadozás nyomán a vezetés úgy döntött, hogy az árfolyamkülönbözeti kockázatok további csökkentése érdekében a későbbi fejlesztésekre tartalékolt pénzeszközeit a jövőben EUR-ban tartja. Mivel az átváltás a könyv szerinti árfolyamnál magasabb EUR/HUF árfolyam (gyengébb HUF) mellett történt, jelentős egyszeri árfolyamvesztést könyveltünk el, továbbá lemondtunk a magasabb HUF kamatbevételről is. Ezzel a lépéssel ugyanakkor a jövőre vonatkozóan az árfolyamingadozások kockázata jelentősen csökkent.

#### *2010. évi előrejelzés*

A 2010. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk az épületek jelenlegi, 77%-os kihasználtsága mellett (zárójelben a 2009-es tényadatok):

- 7,1 (6,84) millió EUR bérleti díj bevétel,
- 6,1 (5,87) millió EUR EBITDA,
- 3,7 (3,27) millió EUR értékcsökkenési leírás,
- 2,1 (1,94) millió EUR nettó kamatköltség,
- 0,3 (0,66) millió EUR üzemi eredmény és nettó kamat,
- 0,2 (0,09) millió EUR nyereségadó,
- 0,1 (- 0,09) millió EUR éves eredmény.

Az árfolyamkockázat mérséklésével tehát várhatóan elkerülhető, hogy a nettó eredmény negatívba forduljon, de ha az év végére elért 77%-os kihasználtságot nem sikerül tovább növelni, akkor a várt 0,3 millió EUR bevételnövekedés nem tudja ellensúlyozni a H épület egész évre jelentkező értékcsökkenés növekedését, valamint az új beruházások nyomán megnövekedett kamatkidrást, melyet a jövőben kisebb mértékben tud mérsékelni a csökkenő kamatbevétel.

Kiemeljük, hogy a tényleges eredmény jelentősen eltérhet az előrejelzéstől, elsősorban a kihasználtsági szint változásának hatására. További, az eredményt lényeges mértékben befolyásoló tényezők a következők: az irodapiaci bérleti díjak, az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR és a BUBOR kamatszintek, valamint a jogszabályi környezet változásai.



### **Egyéb kiemelt események**

A tervezett oktatási célú fejlesztés megvalósítása érdekében együttműködési megállapodást kötöttünk az AIT-Budapest Aquincumi Technológiai Intézet Kft-vel. A megállapodás értelmében az oktatási infrastruktúra kialakítása a Graphisoft Park, míg a képzés megszervezése és az oktatási intézmény működtetése az AIT feladata. Az AIT az oktatás megkezdésétől az ingatlanok használatáért bérleti díjat fizet az aktuális piaci árakon. Az együttműködés kiterjed a felek egységes piaci fellépésére és közös marketing tevékenységekre is.

2009. áprilisában 10%-os tulajdonrészt szereztünk az AIT-ben. A részesedés értéke 30 millió HUF (100 ezer EUR a részesedés megszerzésekor érvényes árfolyamon).

Budapest, 2010. március 30.

**Kocsány János**  
vezérigazgató

**Bojár Gábor**  
az Igazgatótanács elnöke