



ÜZLETI JELENTÉS

a Graphisoft Park SE 2011. évi tevékenységéről

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

- 2011. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2012. évi előrejelzés.

2011. évi eredmények

A Graphisoft Park Csoport 8.039 ezer euró árbevétel és 7.352 ezer euró EBITDA mellett 1.441 ezer euró nettó nyereséggel zárta a 2011-es pénzügyi évet.

- Az **árbevétel** 9%-kal, 8.039 ezer euróra nőtt 2011-ben 2010-hez képest a kihasználtság növekedésének, illetve a műemléki fejlesztési területen található, teljes körűen felújított „Igazgatósági épület” második negyedévtől kezdődő bérbeadásának eredményeként (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben alább).
- A **működési költség** 26%-kal, 687 ezer euróra csökkent 2011-ben 2010-hez képest a szigorú költséggazdálkodásnak, valamint az ingatlanokkal kapcsolatos költségek, a kihasználtság növekedéséből származó, csökkenésének köszönhetően (a kisebb kiadatlan terület miatt kevesebb közüzemi és üzemeltetési költséget kellett magunkra vállalni).
- Az **értékcsökkenési leírás** 3%-kal, 3.700 ezer euróra nőtt 2011-ben 2010-hez képest a központi terület irodaépületein elvégzett fejlesztések (irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása), valamint a műemléki fejlesztési terület igazgatósági épületének 2011. második negyedévi átadásának hatására.
- Az **EBITDA** 14%-kal, 7.352 ezer euróra, míg az **üzemi eredmény** 27 %-kal, 3.652 ezer euróra nőtt az egy évvel korábbihoz képest.
- A **nettó kamatköltség** 12%-kal, 1.996 ezer euróra csökkent 2011-ben 2010-hez képest a hitelkamatok csökkenésének köszönhetően.
- A Csoport 1.441 ezer euró **nettó nyereséget** ért el 2011-ben, ami közel ötszöröse az egy évvel korábbinak. A jelentős javuláshoz az üzemi eredmény emelkedése (783 ezer euró, 27%) és nettó kamatterhek csökkenése (254 ezer euró, 11%) mellett jelentős mértékben hozzájárult a nyereséget terhelő társasági adó csökkenése (115 ezer euró, 43%) is, aminek oka a forintban fennálló leányvállalati részesedések és kölcsönök - a leányvállalatok év végi beolvadásához kapcsolódó - átértékelésének egyszerű társasági adó hatása.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban eddig elkészült és átadott 45.000 m² bérbeadható iroda és laborterület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban:

| 2010 Q1 | 2010 Q2 | 2010 Q3 | 2010 Q4 | 2011 Q1 | 2011 Q2 | 2011 Q3 | 2011 Q4 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 77% | 79% | 80% | 83% | 84% | 85% | 85% | 85% |



A kihasználtság növekedése a meglévő bérlők sikeres üzletmenetének köszönhető növekedésből és az ezzel járó újabb irodaigényekből, valamint újabb, kis alapterületen működő cégek beköltözéséből származik.

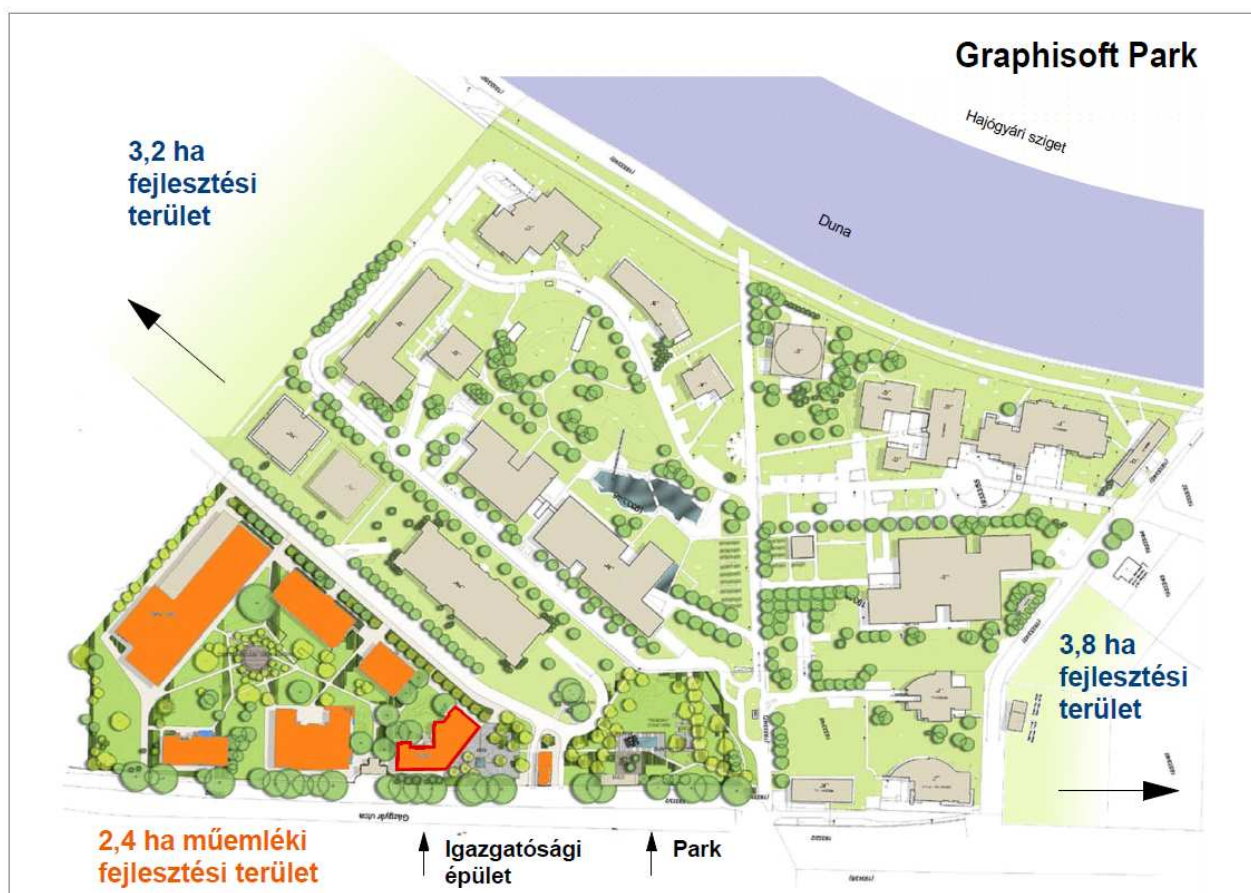
A H épület 1.000 m² irodaterületére 2011. októberben új bérleti szerződést kötöttünk, melynek eredményeként a kihasználtság 87%-ra nőtt 2012. első negyedétől.

2012. januárban a Microsoft Magyarország Kft. az ez év júliusában lejáró bérleti szerződését 5 évvel meghosszabbította. A szerződés meghosszabbítással érintett irodaterület közel 4.000 m². A bérleti szerződés meghosszabbításához kapcsolódóan az irodaterület átalakításra kerül, mely mintegy 450 ezer euró beruházási költséget igényel.

2012. január 9-én az AMRI Hungary Zrt. bérlőnk amerikai anyavállalata sajtóközleményben hozta nyilvánosságra azon szándékát, hogy az európai működésének költséghatékony átszervezése miatt megfontolja a magyarországi tevékenység fenntartását. Az AMRI menedzsmentje erről tájékoztatta a Graphisoft Park vezetését. Az átszervezés részleteiről nem történt döntés a jelentés közzétételének időpontjáig. Az AMRI 3.200 m² labor- és irodaterületet bérel az irodaparkban 2019-ig.

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 12 évben 8,5 hektár területen 45.000 m² iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65.000 m² irodaterület fejleszthető, valamint a műemléki terület meglévő 14.000 m² műemlék épületállománya felújítás után hasznosítható.





Az irodapark **központi területének** fejlesztése befejeződött. A területen további beruházások, elsősorban irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés folynak a bérleti igényeinek kiszolgálására. Mindezekre 520 ezer eurót fordítottunk 2011-ben, és várhatóan 600 ezer eurót fordítunk 2012-ben (beleértve a Microsoft irodaterület átalakításának költségét is).

A **műemléki fejlesztési terület** első épületének („Igazgatósági épület”) teljes körű felújítását a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal segítségével és elismerése mellett 2011. áprilisban befejeztük. A beruházás magába foglalta az eredeti szecessziós homlokzat korhű helyreállítását, valamint a gépészet, a hőszigetelések és egyéb berendezések huszonegyedik századi igényeknek megfelelő kialakítását. A beruházás, beleértve az épület környezetében elvégzett bontásokat és parkosítási munkákat, a tervezett 1,5 millió eurós költségkereten belül valósult meg.

A második félévben további lépéseket tettünk a terület infrastruktúrájának fejlesztésében. Ennek keretében megterveztük és előkészítettük a terület önálló energiaellátását biztosító transzformátorállomás és gáznyomáscsökkentő elhelyezését, illetve megrendeltük a szükséges berendezéseket és a kapcsolódó munkákat. Ezek együttes költsége mintegy 200 ezer euró lesz (ebből 2011-ben felmerült 40 ezer euró).

A területen jelentősebb léptékű beruházást továbbra sem tervezünk. Ugyanakkor az irodapark folyamatos fejlesztésének keretében a műemléki tömbben kisebb épületek felújítását el fogjuk végezni. Tekintettel az épületek műemléki védettségére, mind az engedélyezési eljárás, mind a kivitelezés jelentős átfutási időt igényel. Ezért fontosnak tartjuk, hogy rendelkezünk azon engedélyekkel, melyek lehetővé teszik, hogy igény esetén az épületek funkcionális kialakításának kivitelezését késedelem nélkül el tudjuk kezdeni. A műemléki tömbben elhelyezkedő 57-es és 58-as számú épületek engedélyezési tervei elkészültek, azok hatósági egyeztetései folyamatban vannak. A terveket a negyedik negyedévben benyújtottuk engedélyeztetésre, melynek eredményeképpen az 58-as számú épületre az építési engedélyt megkaptuk, míg az 57-es számú épületre várhatóan az első félévben megkapjuk.

Hosszabb távon a műemléki tömb elsősorban oktatási célokat fog szolgálni és itt kerül elhelyezésre az Aquincumi Technológiai Intézet (AIT) is.

A **fejlesztési területeken** található, nem műemléki védettségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk, illetve a tervezett régészeti feltárások befejeződtek. A régészetileg feltárt déli területen, igény esetén, el tudjuk kezdeni egy újabb irodaház építési munkáit. Az északi területen a Fővárosi Gázművek által tervezett kárelhárítási munkák elvégzéséig további előkészítési és fejlesztési munkákat nem tervezünk. A területfejlesztés eddigi költsége 3,2 millió euró volt.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői változatlanul a következők:

- nincs érvényes szabályozási terv,
- jelentős környezetszennyezési kockázat,
- megőrzendő épületek miatti hasznosítási korlátozás.

Egyéb kiemelt események

Osztalék

A Graphisoft Park SE 2011. április 28-án megtartott éves rendes közgyűlése részvényenként 25 forint (összesen 260.129 ezer forint, 985.785 euró 2011. április 28-ai árfolyamon) osztalék kifizetéséről döntött. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2011. szeptember 5. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

Oktatási funkció megvalósítása

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljeskörű kiaknázása érdekében szerződést kötöttünk az Aquincumi Technológiai Intézettel (AIT) egy felsőfokú nemzetközi oktatási funkció létrehozására. Az AIT ezt a feladatot a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemmel (BME) együttműködésben, annak kihelyezett szakirányként valósítja meg.

Az AIT 2010. június-júliusban egy sikeres nyári tanfolyammal kezdte meg működését, melyre az Egyesült Államok legkiválóbb egyetemeiről (pl. Princeton, Williams, Olin, RPI, Smith, stb.) érkeztek diákok a Graphisoft Parkba. A nyári szemeszter nemzetközi visszhangjáról részleteket közöl az AIT honlapja: ait-budapest.com. Az első teljes szemeszter 2011 februárjában indult, amelyre további kitűnő észak-amerikai egyetemek (Skidmore, Swathmore, Pomona) küldtek diákokat. A 2011 őszi szemeszterre a korábbiakon kívül a Carleton College-ből és a Washington University-ről érkeztek diákok. Mellettük a BME kiválasztott hallgatói vesznek részt a képzésen, akik számára magas színvonalú kiscsoportos oktatás mellett külön érték, hogy az itt tanuló észak-amerikai diákokkal kialakított barátság pótolhatatlan kapcsolati tőkét jelent későbbi karrierjük során. Az AIT programjának erőssége, hogy a Graphisoft Park szakmai irányultságához igazodó informatikai tárgyakat üzleti ismeretekkel ötvözi, és mindezt - elsősorban a külföldi hallgatók részére - a magyar kultúra értékeit bemutató tárgyakkal (pl. magyar nyelv, irodalom, film, zene, építészet) egészíti ki. A jelentés publikálásának időpontjában a 2012. tavaszi szemeszter folyik, melyre a korábbiak mellett a Harvard University, a Dartmouth College és a Grinnell College diákjai érkeztek. Eddig az Egyesült Államokból összesen 15 egyetem küldött már diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált, és az AIT-Budapest által kiadott krediteket.

Az új oktatási intézmény - azon túlmenően, hogy jelenlétével tovább növeli a Graphisoft Park vonzerejét - összesen 550 m² területet bérel oktatási célra, mely a Park kihasználtságát is tovább növeli.

2012. évi előrejelzés

A 2012. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 87%-os kihasználtsága mellett, a következő (az első két oszlopban a 2010. és 2011. évi tényadatok):

| (millió euró) | 2010 tény | 2011 tény | 2012 várható |
|-----------------------|-------------|-------------|--------------|
| Bérleti díj bevétel | 7,40 | 8,04 | 8,3 |
| Működési költség | - 0,93 | - 0,69 | -0,7 |
| EBITDA | 6,47 | 7,35 | 7,6 |
| Értékcsökkenés | - 3,60 | - 3,70 | -3,8 |
| Üzemi eredmény | 2,87 | 3,65 | 3,8 |
| Nettó kamatköltség | - 2,28 | - 2,00 | -1,7 |
| Árfolyamkülönbözet | - 0,03 | -0,06 | - |
| Nyereségadó | - 0,27 | - 0,15 | -0,4 |
| Nettó eredmény | 0,29 | 1,44 | 1,7 |

A nettó eredmény 2011. évi jelentős javulása egyrészt a kihasználtsági ráta növekedésének, másrészt a hitelkamatok és a működési költségek csökkenésének köszönhető.

A nettó eredmény 2012. évi várható további kisebb javulása ugyanezen tényezők 2012-re áthúzódó hatásának köszönhető.

Előrejelzéseinket kizárólag a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Az elmúlt időszakokban a tényleges eredmények előrejelzéseinknél rendre jobban alakultak, köszönhetően a jelentéskészítések időpontja után megkötött új bérleti szerződéseknek. Ennek ellenére előrejelzési módszerünkön nem kívánunk változtatni, új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy másikkal azzal sem számolunk, hogy meglévő bérlőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg.



A Graphisoft Park magas szintű szolgáltatásainak megfelelően kialakított árainkat a továbbiakban is fenn kívánjuk tartani annak érdekében, hogy szolgáltatásaink színvonala hosszú távon is biztosítható maradjon. A túlkínálattal jellemzett budapesti irodapiacon helyenként kialakult rendkívül alacsony árakkal nem kívánunk versenyezni, így nem zárható ki egyes bérlők elvesztése sem a jövőben, annak ellenére, hogy ilyen eddig nem történt. Az eredményeket elsősorban befolyásoló kihasználtsági mutató tehát előrejelzéseinktől akár pozitív, akár negatív irányban is eltérhet.

A „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben már említettük, hogy egyik nagy bérlőnk, az AMRI Hungary Zrt. arról tájékoztatott, hogy az európai működésének költséghatékony átszervezése miatt megfontolja a magyarországi tevékenység fenntartását. Fent megadott 2012. évi előrejelzésünkben ennek hatásával nem számoltunk, mivel a tevékenység esetleges megszüntetése nem érinti az AMRI fennálló kötelezettségét a szerződés teljes időtartamára, 2019. március 31-ig.

Fentiekén kívül eredményeinket befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR kamatszint, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai.

Budapest, 2012. március 22.

Kocsány János
vezérigazgató

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke