



## ÜZLETI JELENTÉS

### a Graphisoft Park SE 2012. évi tevékenységéről

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

- 2012. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- Peres eljárás,
- 2013. évi előrejelzés.

#### 2012. évi eredmények

A Graphisoft Park 8.285 ezer euró árbevétel és 7.453 ezer euró EBITDA mellett 1.844 ezer euró nettó nyereséggel zárta a 2012-es évet.

- Az **árbevétel** 3,1%-kal, 8.285 ezer euróra nőtt 2012-ben 2011-hez képest. Az új bérleti szerződésekből származó bérleti díj az árbevételt 439 ezer euróval, azaz 5,5%-kal növelte, azonban az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződésének megszűnéséből származó bevétel kiesés 193 ezer euróval, azaz 2,4%-kal csökkentette 2012-ben (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Peres eljárás” fejezetekben alább).
- A **működési költség** 21%-kal, 832 ezer euróra nőtt 2012-ben 2011-hez képest. A költségek növekedése az AMRI Hungary Zrt-vel szemben megindított peres eljárással (részletesen lásd a „Peres eljárás” fejezetben) kapcsolatban felmerült jogi költségek (2012-ben 152 ezer euró) következménye. A peres eljárás költségeit leszámítva a működési költség lényegében megegyezik az egy évvel korábbival, mivel a személyi jellegű költségek növekedését (az előző évhez képest magasabb prémiumokat fizettünk) az ingatlanokkal kapcsolatos költségek csökkenése (a kisebb kiadatlan terület miatt kevesebb közüzemi és üzemeltetési költséget kellett magunkra vállalni), és az egyéb működési költség soron elért megtakarítások ellensúlyozzák.
- Az **értékcsökkenési leírás** 1%-kal, 3.717 ezer euróra nőtt 2012-ben 2011-hez képest.
- Az **EBITDA** 1%-kal, 7.453 ezer euróra, míg az **üzemi eredmény** 2%-kal, 3.736 ezer euróra nőtt az egy évvel korábbihoz képest.



- A **nettó kamatköltség** 20%-kal, 1.593 ezer euróra csökkent 2012-ben 2011-hez képest a hitelkamatok csökkenésének (315 ezer euróval) és a kamatbevétel növekedésének (88 ezer euróval) köszönhetően. A pénzügyi eredményt tovább javítja, hogy az árfolyamkülönbségek is kedvezőbben alakultak 2011-hez képest (74 ezer euróval).
- A **nyereségadó** (2012: 313 ezer euró, 2011: 155 ezer euró) lényegesen magasabb az egy évvel korábnál, elsősorban azért, mert a 2011-es társasági adót egy egyszeri tétel (leányvállalatok beolvadásához kapcsolódó átértékelés) jelentősen csökkentette.
- A **nettó nyereség** 28%-kal, 403 ezer euróval, 1.844 ezer euróra nőtt 2012-ben 2011-hez képest, a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény ugyan mérsékelten (84 ezer euróval, 2%-kal) emelkedett csak (ebben szerepet játszott az AMRI bérleti szerződésének megszüntetéséből eredő 193 ezer euró bevételkiesés, és a peres eljárás tárgyevi 152 ezer euró költsége), ugyanakkor viszont (2) a pénzügyi eredmény jelentősen javult (477 ezer euróval, 23%-kal), elsősorban a kamatköltség csökkenésének eredményeként, végül pedig (3) a nyereséget terhelő adó 158 ezer euróval magasabb az előző évi egyszeri tétellel csökkentett bázisnál.

### Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban eddig elkészült 46.000 m<sup>2</sup> bérbeadható iroda és laborterület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

2011 Q1	2011 Q2	2011 Q3	2011 Q4	2012 Q1	2012 Q2	2012 Q3	2012 Q4
84%	85%	85%	85%	87%	88%	81%	81%

Az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződésének megszűnésével (részletesen lásd alább és a „Peres eljárás” fejezetben) a Graphisoft Park kihasználtsága 2012. szeptembertől 88%-ról 81%-ra csökkent.

2012. első negyedévben megújítottuk, illetve bővítettük a bérleti szerződést egyik bérlőnkkel. Ennek eredményeként a kihasználtság 2013-ban 3%-kal nőtt.

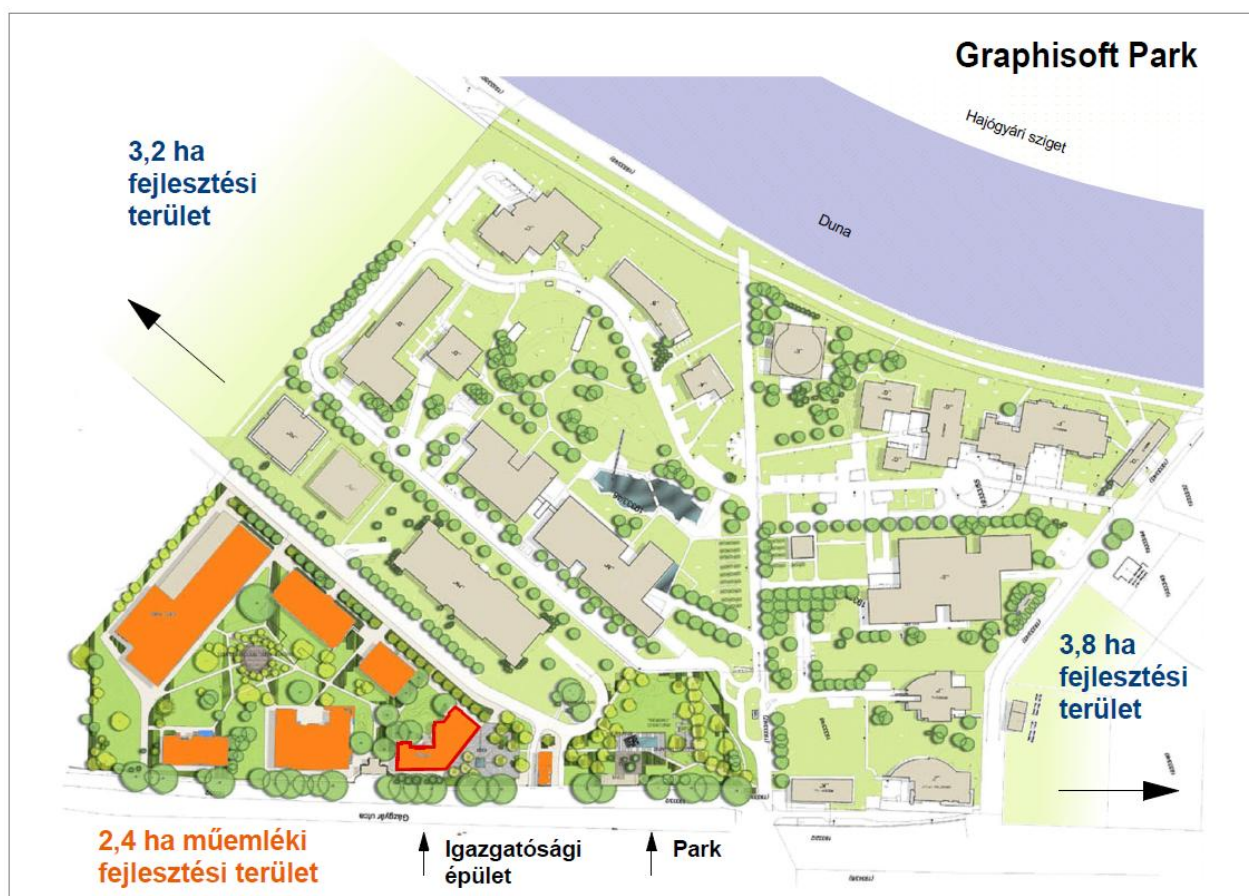
2012. januárban a Microsoft Magyarország Kft. az ez év júliusában lejáráó bérleti szerződését 5 évvel meghosszabbította. A szerződés hosszabbítással érintett irodaterület közel 4.000 m<sup>2</sup>.

Fentieknek megfelelően a Graphisoft Park 88%-os kihasználtsága az AMRI területei nélkül 81%-ra csökkent 2012. szeptembertől, majd a megkötött egyéb új bérleti szerződések alapján 84%-ra nőtt 2013. januártól.



## Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 15 évben 8,5 hektár területen 45.000 m<sup>2</sup> iroda- és laborterületet építettünk fel és helyeztünk üzembe. A terület további részein 65.000 m<sup>2</sup> irodaterület fejleszthető, valamint a műemléki terület meglévő 14.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű műemlék épületállománya felújítás után hasznosítható. Ebből várhatóan összesen 10.000 m<sup>2</sup> lesz a bérbe adható nettó alapterület, melyből 1.000 m<sup>2</sup>-t felújítottunk és üzembe helyeztünk 2011-ben.



Az irodapark **központi területének** fejlesztése befejeződött. A területen további beruházások, elsősorban irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés folynak a bérlői igényeinek kiszolgálására. Mindezekre 800 ezer eurót fordítottunk 2012-ben, és várhatóan 400 ezer eurót fordítunk 2013-ban.

A **műemléki fejlesztési területen** elhelyezkedő 57-es és 58-as számú épületek felújítását 2012. áprilisban megkezdtük. Az épületek bérbe adható hasznos területe 1.400 m<sup>2</sup>, a felújítás tervezett összköltsége 2,5 millió euró (ebből 2012-ben 1,2 millió euró merült fel), beleértve a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákat is.



A műemléki tömb elsősorban oktatási célokat fog szolgálni. 2013 őszétől ide költözik át a D épületből a már 2010 óta működő Aquincumi Technológiai Intézet (AIT). 2013. márciusban szerződést kötöttünk az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskolával, azzal a céllal, hogy 2014 őszétől az IBS is itt folytassa oktatási tevékenységét. Ennek érdekében vállaltuk a műemléki tömb további két, összesen mintegy 4.000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű épületének (61. és 63. számú épületek) felújítását, és a korszerű oktatási tevékenységre alkalmas terek kialakítását. A programhoz tartozik egy újabb étterem és diákszálló építése, beüzemelése, illetve a kapcsolódó közművesítési és parkosítási munkák elvégzése. A teljes program megvalósításának tervezett költsége mintegy 7 millió euró, melynek mintegy fele 2013-ban, a fennmaradó rész 2014-ben jelentkezik.

A **fejlesztési területeken** található, nem műemléki védettségű épületekre a bontási engedélyeket megkaptuk, az épületeket lebontottuk, illetve a tervezett régészeti feltárások befejeződtek. A régészeti 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 2012. április 26-án megtartott éves rendes közgyűlése részvényenként 35 forint (összesen 355.341 ezer forint, 1.237 ezer euró 2012. április 26-ai árfolyamon) osztalék kifizetéséről döntött. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2012. június 4. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfélemltetés 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 Egyetem (BME) Villamosmérnöki és Informatikai Karával együttműködésben, mint oktatásszervező vállalkozás, annak szakirányaként 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. Az első teljes szemeszter 2011. februárban indult, amelyre további kitűnő észak-amerikai egyetemek (Skidmore, Swarthmore, Pomona) küldtek diákokat. A 2011. őszi szemeszterre a korábbiakon kívül a Carleton College-ből és a Washington University-ről érkeztek diákok. Az amerikai partneregyetemek köre 2012-ben tovább bővült, közöttük láthatjuk már a Harvard University-t, a Dartmouth, a Grinnell, a Macalester, az Oberlin, és a Bryn Mawr College-eket is. A beszámoló készítésekor a 2013. tavaszi szemeszter zajlik, amelyre további új partner-egyetemek diákjai is érkeztek, mint a Yale, a Rochester, a Wesleyan, a Tufts University, valamint a Mt. Holyoke, a St. Olaf, és a Hampshire College-ek hallgatói. Mellettük a BME kiválasztott hallgatói tandíjmentesen 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. Eddig az Egyesült Államokból összesen közel 30 egyetem és főiskola küldött már diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált krediteket. Az IBS 2014 ősztől várható beköltözése után várhatóan összesen több mint 1.000 diák folytat majd tanulmányokat a Graphisoft Park felsőoktatási campusán.

Az AIT 2012-ben 550 m<sup>2</sup> területet bérelt oktatási célra, ami 2013-ban várhatóan növekedni fog, az IBS 2014-ben várható ideköltözése után pedig összesen közel 5.000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet bérelnek felsőoktatási intézmények.

### **Peres eljárás**

Az AMRI Hungary Zrt. 2012. július 19-ével végelszámolás alá került. A végelszámolás megindítására való tekintettel a Graphisoft Park a bérleti szerződést az abban foglaltaknak megfelelően 2012. augusztus 31-ével felmondta. Az AMRI Hungary Zrt. és a Graphisoft Park közötti bérleti szerződés alapján a végelszámolás következtében a szerződés teljes hátralévő 79 hónapjára szóló 4.783 ezer euró bérleti díj egy összegben esedékessé vált.

A Graphisoft Park a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbírószágon peres eljárást indított az AMRI Hungary Zrt-vel szemben a bérleti jogviszony megszűnése és követelésének érvényesítése céljából. A peres eljárás megindítása azért vált szükségessé, mert az AMRI Hungary Zrt. és anyavállalata, az Albany Molecular Research Inc (Albany - USA) nem ismerte el a Graphisoft Park szerződésen alapuló követelését. A peresített követelés nettó összege 4.443 ezer euró. A követelés tartalmazza a bérleti szerződésből a megszűnéskor hátralévő 79 hónapos időtartamra eső bérleti díj összegét, az épületben maradt és az AMRI tulajdonában levő (a Graphisoft Park által nem hasznosítható) speciális eszközök kiszerezésének és eltávolításának becsült költségét, és az AMRI által meg nem fizetett 2012. augusztus havi bérleti és üzemeltetési díjat, csökkentve a további újrahasznosítás során várhatóan realizálható nettó bevételek összegével. A nettó bevételek összege tartalmazza a területek új bérlők részére történő újbóli bérbeadásából



származó várható bevételeket (az átalakítási időszak után lineárisan növekvő kihasználtságot feltételezve), csökkentve az iroda kialakításához szükséges beruházás amortizációjával és csökkentve a kiadatlan területek Graphisoft Park által viselendő üzemeltetési költségeivel a megszűnéskor hátralévő 79 hónapos időtartamra vonatkozóan.

A folyamatban levő választottbírói eljárással párhuzamosan az AMRI Hungary Zrt. keresetet adott be a Fővárosi Törvényszéken az általa finanszírozott speciális berendezések „ráépítés”-ként történő elismertetése és ezzel az ingatlanban tulajdonhányad megszerzése céljából. A Graphisoft Park, miután több hónapi keresés után sem sikerült az ingatlan laborként történő hasznosítására olyan bérlőt találni, amely az AMRI magas színvonalú és rendkívül drága berendezéseinek hasznosítását vállalná, kénytelen volt a berendezések leszerelését és elszállítását kérni, a bérleti szerződés erre vonatkozó kikötései szerint. Az AMRI ezek kérésnek sem tett eleget a jelentéskészítés időpontjáig. A jogvita kimenetelét és lezárásának várható időpontját a jelentéskészítés időpontjában nem tudjuk megbecsülni.

Korábbi jelentéseinkkel összhangban, óvatos előrejelzési módszereinken nem változtatva, előrejelzéseinkben 1) a követelés érvényesítéséből várható bevételeket nem vesszük figyelembe, egészen addig, amíg az ügylet lezárásának időpontja és a ténylegesen befolyó összeg nem ismert, azonban 2) a követelés érvényesítésével kapcsolatban felmerült és várhatóan felmerülő jogi és egyéb költségeket elszámoljuk, még akkor is, ha azok az ügylet lezárásakor várhatóan megtérülnek. Az ügylet eredményre gyakorolt hatásáról csak annak lezárása után tudunk tájékoztatást nyújtani, előrejelzéseink tehát az ügylet lezárásáig a követelés érvényesítéséből várható bevétel figyelembevétele nélkül készülnek.

Az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződés megszűnésének hatása a 2012. és a 2013. évi eredményre a következő:

<b>(millió euró)</b>	<b>2012 tény</b>	<b>2013 várható</b>
Bérleti díj bevétel kiesése (2012: 4 hónap; 2013: 12 hónap)	-0,20	-0,6
Üres területek üzemeltetési költsége (Hz épület)	-	-0,1
Peres eljárás költségei	-0,15	-0,4
<b>Nettó eredmény változása</b>	<b>-0,35</b>	<b>-1,1</b>





## 2013. évi előrejelzés

A 2013. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 84%-os kihasználtsága mellett a következő (az első két oszlopban a 2011. és 2012. évi tényadatok):

(millió euró)	2011 tény	2012 tény	2013 várható
Bérleti díj bevétel	8,04	8,28	8,1
Működési költség	- 0,69	-0,83	-1,2
<b>EBITDA</b>	<b>7,35</b>	<b>7,45</b>	<b>6,9</b>
Értékcsökkenés	- 3,70	-3,71	-3,7
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>3,65</b>	<b>3,74</b>	<b>3,2</b>
Nettó kamatköltség	- 2,00	-1,60	-1,2
Árfolyamkülönbözet	-0,06	0,01	-
Nyereségadó	- 0,15	-0,31	-0,3
<b>Nettó eredmény</b>	<b>1,44</b>	<b>1,84</b>	<b>1,7</b>

A 2013. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2012-es bázishoz viszonyítva:

- Az árbevétel a Hz épületből (korábban az AMRI által bérelt terület) származó bérleti díj bevétel kiesése miatt további 400 ezer euróval csökken (2012: 200 ezer euró; 2013: 600 ezer euró veszteség), azonban a 2012-ben megújított és újonnan megkötött bérleti szerződések hatására 200 ezer euróval növekszik. Összességében tehát 2013-ra 200 ezer euró bérleti díj bevétel csökkenést prognosztizálunk.
- A működési költségeknél 5%-os átlagos növekedéssel számolunk, korrigálva az AMRI bérleti szerződés megszűnésével kapcsolatban felmerült és felmerülő ráfordításokkal (2012: 150 ezer euró; 2013: 500 ezer euró).
- A kamatköltség 600 ezer euróval csökken 2013-ban 2012-höz képest, elsősorban annak eredményeként, hogy 2012. decemberben a bankhiteleink egy jelentős részletét a korábbinál jóval kedvezőbb kamatfeltétellel sikerült meghosszabbítani. A kamatbevétel várhatóan közel 200 ezer euróval csökken, egyrészt a banki kamatok és a hozamok csökkenése miatt, másrészt mert a 2012-es bázist növeli a pénzügyi befektetéseink részét képező kötvények egy részének értékesítéséből származó egyszeri nyereség (84 ezer euró).
- Az értékcsökkenési leírás és a nyereségadó várhatóan a 2012-es szinten alakul.



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 másik oldalról 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.

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

Budapest, 2013. március 22.

**Kocsány János**  
vezérigazgató

**Bojár Gábor**  
az Igazgatótanács elnöke