

ÜZLETI JELENTÉS a Graphisoft Park SE 2007 évi tevékenységéről

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

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 engedélyt 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 bérbe 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.

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.

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

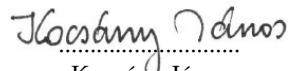
GRAPHISOFT PARK SE ÉS LEÁNYVÁLLALATA

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 bére adott terület egyelőre csak mintegy 5000 m²-el több, mint a M épület átadása előtt volt és ezt a bevételnövekményt még felemésztí 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.

Budapest, 2008. március 27.



Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke



Kocsány János
Vezérigazgató