



ÜZLETI JELENTÉS

a Graphisoft Park SE 2010. évi tevékenységéről

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

- 2010. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- 2011. évi előrejelzés.

2010. évi eredmények

A Graphisoft Park Csoport 7.404 ezer euró árbevétel és 6.477 ezer euró EBITDA mellett 289 ezer euró nettó nyereséggel zárta a 2010-es pénzügyi évet.

- Az **árbevétel** 8,2%-kal, 7.404 ezer euróra nőtt 2010-ben 2009-hez képest. A növekedés főképp a 2009. áprilisban átadott, és az első bérlők számára bérbeadott H épület addicionális bevételeiből, valamint a kihasználtság folyamatos növekedéséből (lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben alább) származik.
- A **működési költség** 4,2%-kal, 927 ezer euróra csökkent 2010-ben 2009-hez képest a szigorú költséggazdálkodás eredményeként.
- Az **értékcsökkenési leírás** 10,4 %-kal, 3.608 ezer euróra nőtt 2010-ben 2009-hez képest, elsősorban a H épületre a 2009. áprilisi üzembe helyezést követően elszámolt értékcsökkenés hatására.
- Fentiek eredményeként az **EBITDA** 10,3%-kal, 6.477 ezer euróra, míg az **üzemi eredmény** 10,2%-kal, 2.869 ezer euróra nőtt az egy évvel korábbihoz képest.
- A **nettó kamatköltség** 14,8%-kal, 2.277 ezer euróra nőtt 2010-ben 2009-hez képest, a hitelkamatok csökkenése ellenére, a kamatbevételek jelentős csökkenése miatt. A kamatbevételek csökkenésének oka a pénzügyi tartalékok (lekötött betétek és értékpapírok) ingatlanfejlesztések (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) és osztalékfizetés révén lecsökkent átlagos állománya, valamint a pénzügyi tartalékok átváltása forintról az alacsonyabb kamatozású euróra.



- Az **árfolyamkülönbözet** viszonylag alacsony szintje (33 ezer euró veszteség 2010-ben) annak köszönhető, hogy a pénzügyi tartalékok euróra váltásával lényegesen csökkent az árfolyamváltozások hatása a Csoport eredményére.
- Fentiek eredményeként a nettó eredmény 377 ezer euróval nőtt 2009-hez képest, így a Csoport 289 ezer euró **nettó nyereséget** ért el 2010-ben.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban eddig elkészült és átadott 45.000 m² bérbeadható iroda és laborterület kihasználtsága az alábbiak szerint változott 2010-ben:

Q1: 77%

Q2: 79%

Q3: 80%

Q4: 83%

A kihasználtság növekedése elsősorban a meglévő bérlők sikeres üzletmenetének köszönhető növekedésből és az ezzel járó újabb irodaigényekből származik.

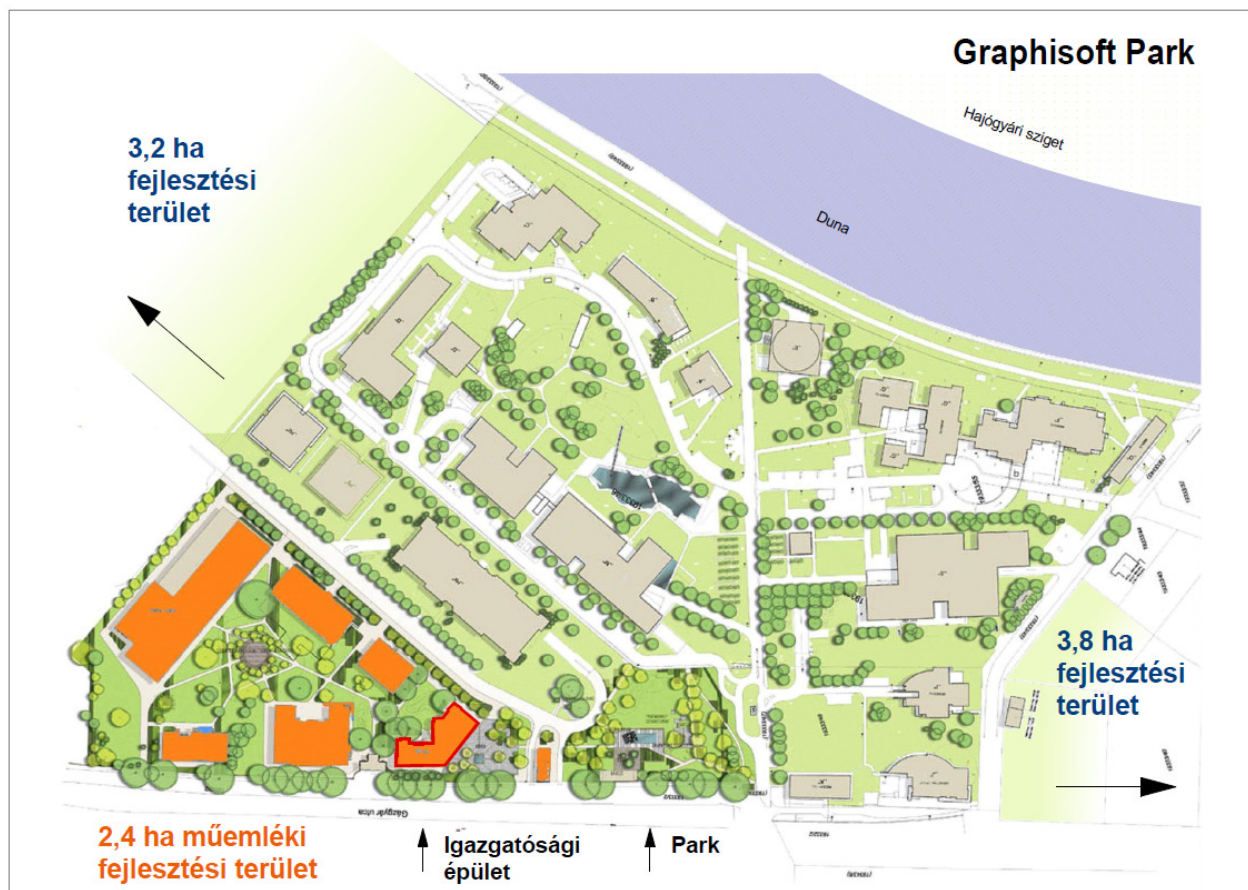
Fontos fejlemény, hogy a Graphisoft Park legnagyobb bérlője, az SAP eddig másutt működő kereskedelmi részlege is a Parkba költözött, és ezzel összefüggésben a fennálló bérleti szerződésünket további 5 évvel meghosszabbítottuk.

A 2010 második félévben elkezdett felújítási munkák eredményeként a műemléki fejlesztési területen található „Igazgatósági épület” 1.000 m²-es területére bérleti szerződést kötöttünk 2011 második negyedévtől.

A budapesti irodapiac kihasználtsága 2010 második félévtől folyamatosan növekszik, és ennek pozitív hatása vélhetően tovább fogja növelni a Graphisoft Park irodaépületeinek kihasználtságát 2011-ben. A „2011. évi előrejelzés” fejezetben megadott bevételi tervben azonban lehetséges új bérleti szerződést nem vettünk figyelembe, kizárólag a már megkötött és érvényes szerződésekkel kalkuláltunk.

Fejlesztések

A Graphisoft Park teljes területe mintegy 18 hektár, melyen az elmúlt 12 évben 8,5 ha 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 lényegében befejeződött, de ezen a területen is további beruházások (irodaterületek kialakítása, átalakítása és felújítása) folynak a meglévő, illetve az újabb bérlők igényeinek kiszolgálására. Erre 2010-ben összesen 1 millió eurót fordítottunk. Ezen belül a legnagyobb tétel az SAP épületben végzett átalakítás volt (ez összesen 3.000 m²-t érintett), melyet az SAP kereskedelmi részlegének a Graphisoft Parkba költözése tett szükségessé. További bérlőink területnövekedési igényeinek kielégítésére a Hx épületben 1.000 m², míg a Hy épületben 2.500 m² új irodaterületet alakítottunk ki a bérlői igényeknek megfelelően. A Park további irodaépületeiben a bérlői növekedéseket és mozgásokat kielégítendő mintegy 1.200 m² területet újítottunk fel.



A **műemléki fejlesztési területen** 2010-ben két nagyobb léptékű beruházást végeztünk el:

(1) A Graphisoft Park főbejáratánál elvégeztük a bontási és területrendezési munkákat. Ennek keretében egy - részben közcélra felajánlott - parkot és játszóteret hoztunk létre és a területen elhelyeztük a magyar kreativitás szimbóluma, a Rubik Kocka szobrát, mely bemutatja és kiemeli a Graphisoft Park emblematikus üzenetét. Az irodapark jövőbeni fejlesztéseihez kapcsolódóan egy újabb bejáratot hoztunk létre, melynek fogadóépületét a volt „Mérlegház” épületéből alakítottuk ki. Az épületet a műemléki szempontok figyelembe vételével teljes körűen felújítottuk és kialakítottuk az új őrzés-védelmi funkciókat. Minderre összesen 270 ezer eurót költöttünk.

(2) Megkezdjük az egykori Óbudai Gázgyár műemléki tömb első épületének teljes körű felújítását, az eredeti szecessziós homlokzat korhű helyreállításával, valamint a gépészet, a hőszigetelések és egyéb berendezések huszonegyedik századi igényeknek megfelelő kialakításával. Mindezek a munkák a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal szoros együttműködésben folynak. A beruházás várható befejezése 2011 első negyedév vége, összköltsége 1,5 millió euró, beleértve az épület környezetében elvégzett bontásokat és parkosítási munkákat. 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 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 közel 2,6 millió euró volt, ebből 900 ezer euró merült fel 2010-ben.

A területek főbb kockázati és korlátozó tényezői változatlanul a következők:

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

A területekre vonatkozó változtatási tilalom 2010. februárban megszűnt; Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata a rendeletet nem hosszabbította meg.

Egyéb kiemelt események

Az Aquincumi Technológiai Intézet (AIT) június-júliusban egy sikeres nyári tanfolyammal megkezdte működését, melyre az Egyesült Államok legkiválóbb egyeteméről (pl. Princeton, Williams, Smith, stb.) érkező diákok a Graphisoft Parkba. A nyári szemeszter nemzetközi visszhangjáról részleteket közöl az AIT honlapja: ait-budapest.com. Az első teljes szemeszter a jelentéskészítés időpontjában már elindult. Az új oktatási intézmény (azon túlmenően, hogy



jelenlétével tovább növeli a Graphisoft Park vonzerejét) 2011-ben összesen 550 m² területet bérel oktatási célra, mely a Park kihasználtságát is tovább növeli.

2011. évi előrejelzés

A 2011. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek 83%-os kihasználtsága mellett, a következő (az első két oszlopban az előző évi tényadatok):

(millió euró)	2009 tény	2010 tény	2011 terv
Bérleti díj bevétel	6,84	7,40	7,8
Működési költség	- 0,97	- 0,93	- 0,9
EBITDA	5,87	6,47	6,9
Értékcsökkenés	- 3,27	- 3,60	- 3,8
Üzemi eredmény	2,60	2,87	3,1
Nettó kamatköltség	- 1,94	- 2,28	- 2,1
Árfolyamkülönbözet	- 0,66	- 0,03	-
Nyeréségadó	- 0,09	- 0,27	- 0,3
Nettó eredmény	-0,09	0,29	0,7

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

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

Budapest, 2011. március 25.

Kocsány János
vezérigazgató

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke