



ÜZLETI JELENTÉS

a Graphisoft Park SE 2008 évi tevékenységéről

Az üzleti jelentésben a Graphisoft Park SE 2008. évre kitűzött üzleti céljainak megvalósulását három nézőpontból mutatjuk be:

- Fejlesztési tevékenység,
- Bérbeadási eredmények az általános gazdasági válság tükrében,
- Pénzügyi eredmények.

Fejlesztési tevékenység

A Graphisoft Park fejlesztésének gerincét az elmúlt évben a H iroda és laborépület kivitelezési munkái képezték, mely épület átadását 2009. május hónapban tervezzük. Az épület építési munkái a kétéves régészeti feltárás befejezése után, 2007. decemberben kezdődtek. Az épület bruttó alapterülete mintegy 33.000 m², melyből a bérbe adható terület 12.800 m² iroda és labor, 2.400 m² raktár és háromszintes, összesen 12.300 m² felszín alatti mélygarázs, mely 440 gépkocsi elhelyezésére alkalmas. Az épület kivitelezése a tervek szerint alakul, s a 2009 első félévében történő üzembe helyezésnek akadályát nem látjuk.

Az eredeti tervek szerint az épület egyik szárnya (Hx, 6.500 m²) iroda, míg az épület másik két szárnya (Hy, Hz összesen 6.300 m²) funkciója iroda és labor. Az egyik jelenlegi bérlőnk bővülési igényeinek kielégítése céljából a Hz épület-szárnyat iroda és biotechnológiai labor funkcióval alakítottuk ki. Ebben az épületszárnyban rendkívül rövid határidővel egy korszerű technológiai rendszerrel felszerelt labor és iroda együttest hoztunk létre. A rövid határidő vállalását és teljesítését az eddigi speciális laborfejlesztések során szerzett széleskörű tapasztalataink tették lehetővé. A kivitelezési munkák a tervezett ütemben haladnak, s a labor helyiségek berendezése után a hatósági átadási folyamat elkezdődött.

Mivel a H épület további területeire bérleti szerződést mindaddig nem kötöttünk, ezért ezeken a területeken csak a hatósági engedélyek megszerzéséhez szükséges munkákat végeztük el. Az iroda területek előkészítése olyan fázisban fejeződik be, mely lehetővé teszi, hogy egy új bérlővel történő megállapodás esetén két hónapon belül a bérlő egyedi igényeinek figyelembevételével tudjuk befejezni a kialakítási munkákat. Bár a teljes épület hatósági átadása egy egységben történik meg, az üzemeltetési költségek minimalizálásának érdekében, a Hx és Hy épületszárnyakat csak az állagmegóváshoz szükséges mértékig üzemeltetjük.

A C irodaépületben kötött új bérleti szerződésnek megfelelően mintegy 1.200 négyzetméteren elvégeztük a bérlő igényeihez igazodó irodai kialakítást, mely átalakítást követően a bérlő 2008. júliusában beköltözött.

2008. április 18-án a Társaság megnyerte a Budapesti Városfejlesztési Zrt. által a volt Óbudai Gázgyár szomszédos területeinek értékesítésére kiírt pályázatot. A mintegy 7,5 ha terület magában foglalja a Gázgyár igazgatósági tömbjének műemlék együttesét. Ezen a területen a pályázat előírásai szerint a technológiai park valódi tudásközponttá való fejlesztése érdekében egy, a Park profiljához illeszkedő felsőoktatási intézményt kell létrehozni a szabályzási terv életbelépésétől (ami 2009 második féléve előtt nem várható)

számított 5 éven belül. A vonatkozó adásvételi szerződést a Társaság 2008. októberben kötötte meg, majd novemberben birtokba lépett. A műemléki épületek rendkívül rossz állapotban kerültek tulajdonunkba, ezért azonnal elkezdtek az épületek állagmegóvó karbantartási munkáit. Ezen kívül azonnali intézkedést igényelt a közművek állapotának felmérése és a szükséges kiváltások elkészítése annak érdekében, hogy a működő épületek közmű ellátása biztosított legyen.

A megvásárolt területek főbb kockázati tényezői, melyek a jelentéskészítés időpontjában is fennállnak:

- a területre nincs érvényes szabályozási terv,
- a területre a III. ker. Önkormányzat 2007. decemberben változtatási tilalmat rendelt el,
- a terület jelentős környezetszennyezéssel terhelt.

Ennek megfelelően a területen a konkrét bontási és építési munkák nem végezhetők. A Fővárosi Gázművek megbízásából a szomszédos területen található volt gáztárolókból a nagymennyiségű gázmassza elszállítását megkezdték.

2009-ben az újonnan vásárolt területeken elkezdtek a régészeti feltárásokat, illetve elvégezzük azokat a terület előkészítő munkákat, mely a piaci körülmények megváltozása esetén, fejlesztések azonnali elkezdését teszi lehetővé. Ezen kívül folytatjuk a meglévő irodák korszerűsítését, pl. árnyékolók szerelése, burkolatcsere, energia és víz felhasználás csökkentése, a meglévő berendezések korszerűsítése. Az elvégzendő feladatok egyrészt az épületek karbantartását, másrészt a jövőbeni bérbeadási lehetőségek javítását szolgálják.

Bérbeadási eredmények az általános gazdasági válság tükrében

A bérbeadás területén az irodapark meglévő irodaállományának tekintetében kismértékű javulás történt. A H épület átadása előtt rendelkezésre álló 33.000 m² iroda és labor területből az elmúlt év során, a kezdeti 87%-ról 92%-ra javult a kihasználtság. Ez önmagában nem tűnik rossz eredménynek, de a H épület kiadására tett erőfeszítéseink ellenére csupán az épület 25%-ára született bérleti szerződés. A H épület átadását követően, 2009 második felétől a kihasználtság a teljes 45.000 m² bérbeadható irodaterületre vetítve 75% körül várható.

Az időközben kialakult általános gazdasági válság hatására a budapesti irodapiacra rendkívüli túlkínálat alakult ki. 2008 végére az üresen álló irodák aránya Budapesten elérte a 17%-ot, mára már a 20%-ot is megközelítette, ami az elkezdett fejlesztések befejezésével 2009-ben még tovább nő. A Társaság a jelenlegi világgazdasági helyzetben 2009 folyamán nem számol a kihasználtsági mutató jelentősebb javulásával.

Pénzügyi eredmények

A 2008. évre tervezett árbevételi terv és – a devizahitelek év végi átértékeléséből származó nem realizált árfolyamvesztés hatása nélkül számított, pro-forma – adózás utáni eredmény terv teljesült. A tényleges árbevétel 6,5 millió EUR, míg az adózás utáni pro forma eredmény 1,43 millió EUR, a tervezett 1,4 millió EUR összeggel szemben.

2009-ben a Társaság 7,2 millió EUR bérleti díj árbevétellel számol, mely figyelembe veszi a H épület átadása után kiadandó új területek árbevételét, ugyanakkor a nettó eredményben továbbra sem várható jelentős emelkedés, mivel a H épület egészére számított amortizáció, illetve a megnövekedett hitel (melynek egy részét a várhatóan még több évig bevételt nem

hozó újabb fejlesztési területek megvásárlására fordítottunk) költségei teljes egészében ellentételezik a 2009-re előrejelzett árbevétel növekedést.

A Társaság 2008. augusztusban a Westdeutsche Immobilien Bankkal kötött hitelszerződés keretösszegét az eredeti 42 millió EUR összegről 58 millió EUR összegre emelte, és összesen 35 millió EUR hitelt hívott le 2008-ban. A társaság által igénybevett összesen 58 millió EUR hitel fedezetett nyújtott az M és H iroda és laborépületek felépítésére, az újabb 7,5 hektár fejlesztési terület vételárának kifizetésére, illetve a jelenleg mintegy 14 millió EUR készpénztartalék fedezetet nyújt a további előkészítési és fejlesztési feladatok elvégzéséhez.

A Társaság vezetésének megítélése szerint az EUR alapú hitelállomány összesen 35 millió EUR növekedése, illetve az a tény, hogy bevételeinek majdnem teljes összege EUR-hoz kötött, indokoltá teszi a Graphisoft Park Kft. funkcionális pénznemének megváltoztatását. A Társaság funkcionális devizája a 2009-es pénzügyi évtől kezdődően az EUR lesz. A változtatással a hitelállomány év végi átértékeléséből származó nem realizált árfolyamkülönbözet a pénzügyi kimutatásainkban nem fog jelentkezni.

Bár korábban jeleztük, hogy 2009 első felében elkészítjük a Társaság jövőjére vonatkozó 5 éves tervét, a gazdasági válság körülményei közt egy jól megalapozott terv kidolgozása nem lehetséges. Mint korábban, a Társaság a jövőben is konzervatív üzletpolitikát folytat a piaci hatásoknak történő kitétség megfelelő kereteken belüli kezelése érdekében.

Budapest, 2009. március 30.

Kocsány János
vezérigazgató

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke