



## ÜZLETI JELENTÉS

### a Graphisoft Park SE 2013. évi tevékenységéről

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

- 2013. évi eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztések,
- Egyéb kiemelt események,
- Peres eljárás,
- 2014. évi előrejelzés.

#### 2013. évi eredmények

A Csoport árbevétele és nettó eredménye az alábbiak szerint alakult az elmúlt két évben:

(ezer euró)	2012 tény	2013 tény
<b>Árbevétel</b>	<b>8.285</b>	<b>8.125</b>
Nettó eredmény összesen	1.844	3.964
Rendkívüli nettó eredmény (peres eljárás)	(137)	1.936
<b>Szokásos tevékenységből származó nettó eredmény</b>	<b>1.981</b>	<b>2.028</b>

A Csoport 2013. és 2012. évi eredménye tartalmazza az AMRI Hungary Zrt-vel kötött bérleti szerződés megszűnésével (részletesen lásd a „Peres eljárás” fejezetben alább) kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat. A fenti táblázatban és az alábbiakban a Csoport eredményét a peres eljárás eredménye (rendkívüli nettó eredmény) nélkül mutatjuk be (szokásos tevékenységből származó nettó eredmény).

- Az **árbevétel** 2%-kal, 8.125 ezer euróra csökkent 2013-ban 2012-höz képest. Az új bérleti szerződésekből származó bérleti díj az árbevételt 226 ezer euróval, azaz 3%-kal növelte, azonban az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződésének megszűnéséből származó bevétel kiesés 386 ezer euróval, azaz 5%-kal csökkentette (részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Peres eljárás” fejezetekben alább).
- A **működési költség** 15%-kal, 938 ezer euróra nőtt 2013-ban 2012-höz képest. Ennek egyik oka a személyi jellegű költségek növekedése (a 2013-ban induló beruházások miatt személyi változások voltak a műszaki területen), a másik pedig az ingatlanokkal kapcsolatos költségek



növekedése (a nagyobb kiadatlan terület miatt több közüzemi és üzemeltetési költséget kellett magunkra vállalni) volt.

- Az **egyéb bevétel** nettó egyenlege 15%-kal, 20 ezer euróval 115 ezer euróra csökkent az előző évhez képest.
- Az **értékcsökkenési leírás** 1%-kal, 3.749 ezer euróra nőtt 2013-ban 2012-höz képest.
- Az **EBITDA** 4%-kal, 7.302 ezer euróra, míg az **üzemi eredmény** 9%-kal, 3.553 ezer euróra csökkent az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők hatására.
- A **nettó kamatköltség** 28%-kal, 1.142 ezer euróra csökkent 2013-ban 2012-höz képest a kamatköltség csökkenésének (600 ezer euróval) és a kamatbevétel csökkenésének (149 ezer euróval) együttes hatásaként. A pénzügyi eredményt rontja, hogy az árfolyamkülönbsétek kedvezőtlenebbul alakultak 2012-höz képest (102 ezer euróval).
- A **nyereségadó** (2013: 295 ezer euró, 2012: 328 ezer euró) 10%-kal alacsonyabb az egy évvel korábbinál, köszönhetően annak, hogy a 2013-es társasági adót egy adóalap csökkentő tétel (műemléki felújítás adóalap kedvezménye) az előző évinél nagyobb mértékben csökkentette (2013-ban 150 ezer euróval, 2012-ben 86 ezer euróval).
- A **nettó nyereség** 2%-kal, 47 ezer euróval 2.028 ezer euróra nőtt 2013-ban 2012-höz képest, a következő tényezők hatására: (1) az üzemi eredmény jelentős csökkenését (335 ezer euróval, 9%-kal) ellensúlyozta (2) a pénzügyi eredmény javulása (349 ezer euróval, 22%-kal), míg (3) a nyereséget terhelő adó (33 ezer euróval, 10%-kal) alacsonyabb volt az előző évi bázisnál.

### Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban elkészült és átadott 46.850 m<sup>2</sup> (2013. negyedik negyedévig 46.000 m<sup>2</sup>) bérbeadható iroda és laborterület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

2012 Q2	2012 Q3	2012 Q4	2013 Q1	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4
88%	81%	81%	84%	84%	84%	84%

Az AMRI Hungary Zrt. bérleti szerződésének megszűnésével (részletesen lásd a „Peres eljárás” fejezetben alább) a Graphisoft Park kihasználtsága 2012. szeptembertől 88%-ról 81%-ra csökkent, majd a megkötött egyéb új bérleti szerződéseknek köszönhetően 2013. januártól 84%-ra nőtt.

A Ustream Hungary Kft. 2014. január 1-től belvárosi irodába költözött, ezzel a Graphisoft Park kihasználtsága 80%-ra csökkent.



A műemléki területen folyamatban lévő oktatási célú fejlesztések (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) 2014. júliusi átadását követően a Graphisoft Parkban rendelkezésre álló bérbeadható iroda, labor és oktatási terület 5.200 m<sup>2</sup>-rel, 52.050 m<sup>2</sup>-re, a kihasználtság pedig a jelenlegi 80%-ról 82%-ra növekszik az új területek 100%-os kihasználtsága mellett.

A déli fejlesztési területen megvalósuló szállás célú fejlesztés (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben alább) eredményeként létesülő 3.000 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, 85 férőhelyes diákszálló 2014. júliusi átadását követően a tanulmányi időszak tíz hónapjában 90%-os kihasználtsággal számolunk. (Szállás célú fejlesztések esetében a kihasználtságot nem a bérbeadott és bérbeadható terület, hanem a kiadott és kiadható szálláshelyek számának arányában határozzuk meg.)

### 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, és ezzel az irodapark **központi területének** fejlesztése befejeződött. A területen folyó további beruházások célja elsősorban irodaterületek átalakítása és felújítása, valamint infrastruktúra-fejlesztés a bérlők igényeinek kiszolgálására. Mindezekre 341 ezer eurót fordítottunk 2013-ban és várhatóan összesen 400 ezer eurót fordítunk 2014-ben.

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, amelyből kb. 10.000 m<sup>2</sup> lesz a bérbe adható nettó alapterület.

A **műemléki területen** elhelyezkedő épületek felújítását 2010-ben megkezdtük. Az egykori Gázgyár felújított (az alábbi térképen U1 jelű) mintegy 1.000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű Igazgatósági épületét 2011-ben átadtuk. A következő felújított épület a Gázgyár korábbi kovácsműhelye volt, melyből 850 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű oktatási célú épületet alakítottunk ki. Ez a munka 2013 harmadik negyedévében befejeződött és az alábbi térképen U3 jelű épület az Aquincumi Technológiai Intézet részére átadásra került (részletesebben lásd alább az „Oktatási funkció megvalósítása” fejezetben).

2013. márciusban szerződést kötöttünk az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskolával, azzal a céllal, hogy 2014 őzétől az IBS is itt folytassa oktatási tevékenységét. Ennek érdekében további három (az alábbi térképen U2, U5 és U6 jelű) összesen 5.200 m<sup>2</sup> hasznos alapterületen korszerű oktatási tevékenységre alkalmas tereket alakítottunk ki. Ezen épületek átadását 2014. júliusra vállaltuk. Ezzel a műemléki területen összesen 7.050 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű oktatási campus alakul ki, mintegy 1.000 diák számára. A program tervezett összköltsége a kapcsolódó közművesítési, területrendezési és parkosítási munkákkal együtt 10,7 millió euró. Ebből 2010-2011-ben 1,2 millió eurót, 2012-ben újabb 1,2 millió eurót, míg 2013-ban 2,1 millió eurót költöttünk el. A fennmaradó 6,2 millió euró 2014-ben jelentkezik. Mivel ezeket az épületeket előre megkötött



bérleti szerződések alapján alakítottuk ki, a műemléki tömbben 100% kihasználtság valósul meg, ami annak ellenére biztosítja a rentábilis működést, hogy a műemlék épületek igényes felújítása és átalakítása lényegesen költségesebb, mint új épületek építése.

Az utolsó, legnagyobb, az alábbi térképen U4 jelű korábbi száraztisztítóban mintegy 3.000 m<sup>2</sup> hasznos alapterület valósítható meg. Ennek tervezését konkrét igények jelentkezése után kezdjük meg.



Az oktatási programhoz kapcsolódik egy újabb étterem kialakítása és egy 3.000 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, 85 fős diákszálló felépítése is (ez utóbbi a déli fejlesztési területen valósul meg). Ennek átadása szintén 2014 nyarán várható.

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 további 30.000 m<sup>2</sup> irodaterület építhető fel. 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 2013. április 23-án megtartott éves rendes közgyűlése részvényenként 40 forint (összesen 406.104 ezer forint, azaz 1.351 ezer euró 2013. április 23-ai árfolyamon) osztalék kifizetéséről döntött. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2013. június 4. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során beazonosított részvényesek részére kifizette.

### *Oktatási funkció megvalósítása*

A Graphisoft Park „tudáspark” jellegének teljes körű 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 célcsoportja az Egyesült Államok legkiválóbb egyetemeinek féléves külföldi tanulmányútra küldött diákjai. Mellettük a BME kiválasztott hallgatói tandíjmentesen vesznek részt a képzésen, akik számára a 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.

Az AIT három év előkészítés után 2010-ben egy nyári kísérleti tanfolyammal indult, melynek tapasztalatai, a diákoktól és tanáraiktól kapott visszajelzések alapján véglegesítődött a program. Ezt követően eddig összesen 6 teljes szemeszter teljesült, 2013-ban már több mint 80 hallgatóval. Eddig az Egyesült Államok 40 egyeteme és college-e küldött diákokat az AIT szemesztereire és ismerte el a BME által akkreditált krediteket. Ezek közül a legismertebbek a Harvard, a Yale, az MIT, a Princeton, a Brown, a Cornell, a Dartmouth, a UPenn, a Rochester, és a Tufts egyetemek (köztük majd’ minden ún. “Ivy League” elit egyetem), továbbá a leghíresebb college-ek, mint a Williams, a Carleton, a Harvey Mudd és a Pomona. A diákok jelentős hányada a tavaszi félév után a legjobb magyar informatikai cégeknél (Graphisoft, Prezi, LogMeIn, Ustream, stb.) 1-2 hónapos nyári gyakorlaton (“internship”) vesz részt. Ezek a diákok Magyarország informatikai iparának jó hírét terjesztik a világban, amit az is bizonyít, hogy többen közülük diplomájuk megszerzése után visszatértek Magyarországra ezekhez a cégekhez tartós munkavállalási céllal.

2013 őszétől az AIT végleges helyén, a Műemléki tömb felújított és oktatási célra mintaszerűen átalakított korábbi ipari épületében folytatja működését.



A Múemléki tömb további három épületének 2014 nyarán befejeződő felújítása után az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola is ide költözik, és így mintegy 1.000 diákkal teljessé válik a korábbi Gázgyár épületeiből átalakított egyetemi campus.

#### *Startup ökoszisztéma létrehozása*

A Graphisoft Park fejlődésének már eddig is egyik motorja volt az itt induló, ún. "Startup" vállalkozások dinamikus fejlődése nyomán keletkező növekvő területigénye. Ennek a folyamatnak további kiteljesítése érdekében a Graphisoft Park irodaterületet biztosított az Aquincum Inkubátor Zrt. részére, amely elnyerte a Nemzeti Innovációs Hivatal ún. "Gazella" pályázatának támogatását startup cégek inkubálására. A Graphisoft Park bérbeadóként iroda- és laborbérlettel, továbbá a Graphisoft és a Graphisoft Park alapítója, Bojár Gábor közreműködésével ingyenes üzletfejlesztési tanácsadással segíti az itt működő startup cégek fejlődését.

#### **Peres eljárás**

Amint azt már korábbi jelentéseinkben közzétettük, a Graphisoft Park bérlője, az AMRI Hungary Kutató Fejlesztő Zrt. 2012. július 23-án bejelentette végelszámolását, amely a bérleti szerződés megszűnéséhez vezetett 2012. augusztus 31-én, annak rendelkezései szerint. Ezt követően mindkét fél különböző bíróságokon peres eljárásokat indított Magyarországon és az Amerikai Egyesült Államokban. Felek 2013. augusztus 27-én peren kívüli egyezséget kötöttek a közöttük folyamatban lévő összes eljárást érintően. Ennek eredményeként a bérleti szerződés megszűnését megelőző időszakra vonatkozó követelésünk rendezésén túl, valamint a Magyarországon és az Egyesült Államokban felmerült ügyvédi valamint a peres eljárásokhoz kapcsolódó egyéb költségek levonása után mintegy 2 millió euró rendkívüli eredmény keletkezett.



## 2014. évi előrejelzés

A 2014. évi eredményre vonatkozó előrejelzésünk, kizárólag a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve, az épületek jelenlegi 80%-os (2014. augusztustól 82%-os; részletesen lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben) kihasználtsága mellett a következő (az első két oszlopban a 2012. és 2013. évi tényadatok, a második két oszlopban a peres eljárással kapcsolatos rendkívüli tételeket nem tartalmazó 2012. és 2013. évi tényadatok):

(millió euró)	2012 tény teljes	2013 tény teljes	2012 tény szokásos	2013 tény szokásos	2014 várható
Bérleti díj bevétel	8,28	8,12	8,28	8,12	8,1
Működési költség	-0,81	-0,94	-0,82	-0,94	-0,9
Egyéb bevétel (nettó)	-0,02	2,27	0,14	0,12	0,1
<b>EBITDA</b>	<b>7,45</b>	<b>9,45</b>	<b>7,60</b>	<b>7,30</b>	<b>7,3</b>
Értékcsökkenés	-3,71	-3,75	-3,71	-3,75	-4,0
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>3,74</b>	<b>5,70</b>	<b>3,89</b>	<b>3,55</b>	<b>3,3</b>
Nettó kamatköltség	-1,60	-1,14	-1,60	-1,14	-1,3
Árfolyamkülönbözet	0,01	-0,09	0,01	-0,09	0,0
Nyereségadó	-0,31	-0,51	-0,32	-0,29	-0,2
<b>Nettó eredmény</b>	<b>1,84</b>	<b>3,96</b>	<b>1,98</b>	<b>2,03</b>	<b>1,8</b>

A 2014. évi eredmény várhatóan az alábbi fő tényezők hatására változik a 2013-es bázishoz (szokásos tevékenységből származó eredmény) viszonyítva:

- Az árbevétel a Ustream Hungary Kft. által bérelt területből származó bérleti díj bevétel kiesése miatt 400 ezer euróval csökken, azonban az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskolával megkötött bérleti szerződésből származó bérleti díjak (részleteket lásd a „Hasznosítás, kihasználtság” és a „Fejlesztések” fejezetekben), valamint a bérleti díjak indexálása miatt összesen 400 ezer euróval növekszik. Összességében tehát a 2013. évvel megegyező bérleti díj bevételt prognosztizálunk 2014-re.
- A személyi jellegű költségek várhatóan a 2013-as szinten alakulnak 2014-ben, míg az ingatlanokkal kapcsolatos és egyéb működési költségeknél 1,5%-os (inflációkövető) növekedéssel számolunk.
- Az értékcsökkenési leírást a 2014 során üzembe helyezésre kerülő új beruházások (részletesen lásd a „Fejlesztések” fejezetben) 250 ezer euróval növelik.
- A kamatköltség várhatóan 100 ezer euróval csökken 2014-ben 2013-hoz képest az alacsonyabb kamatszint (EURIBOR, változó kamatozású hiteleknél) és a folyamatos tőketörlesztések hatására. A kamatbevétel azonban ennél nagyobb mértékben, várhatóan közel 250 ezer euróval csökken, egyrészt a banki kamatok és hozamok további csökkenése miatt, másrészt mert 2013-ban a korábbi, lényegesen magasabb hozamú pénzügyi befektetéseinket értékesítettük (csak a bázist növelik). Fentieket figyelembe véve a nettó kamatköltség 150 ezer eurós növekedésével számolunk 2014-re.



- A nyereségadó várhatóan közel 100 ezer euróval csökken a bázishoz képest, tekintettel arra, hogy a műemléki beruházások nagyságrendje (lásd a „Fejlesztések” fejezetben) miatt társasági adó kötelezettség nem keletkezik (műemléki felújítás adóalap kedvezménye miatt), így kizárólag az iparűzési adó kötelezettséggel számolunk.

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 csak akkor számolunk azzal, hogy meglévő bérlőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérlő a jelentéskészítés időpontjáig jelezte.

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. Ugyanakkor hangsúlyozni szeretnénk, hogy a Graphisoft Park eddigi 15 éves története során a Ustream Hungary Kft. volt az egyetlen olyan bérlőnk, amely sikeres üzletmenete ellenére nem hosszabbított szerződést (lásd még a „Hasznosítás, kihasználtság” fejezetben). Ezt a lépést sem a bérleti díj, hanem a Ustream tevékenységének a belvárosban kialakult ökoszisztémához való kapcsolódása eredményezte.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az EURIBOR kamatszint, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 300 EUR/HUF árfolyammal, 0,25%-os EURIBOR kamatszinttel, 1,5% éves inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

Budapest, 2014. március 21.

**Hajba Róbert**  
gazdasági igazgató

**Kocsány János**  
vezérigazgató