



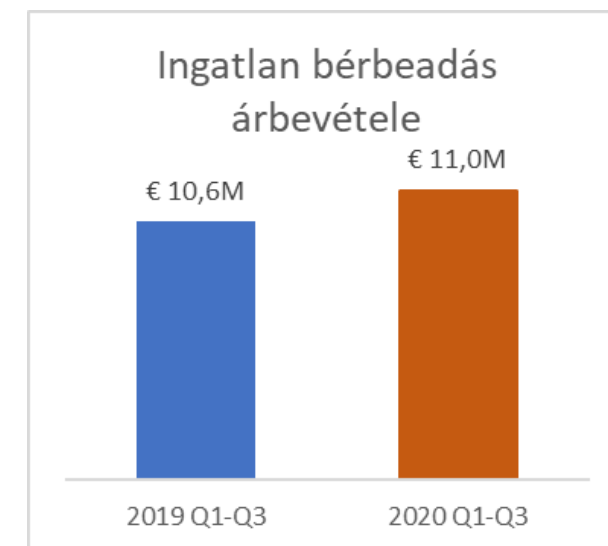
2020. Q1-Q3 eredmények



Pénzügyi eredmények

| Ingatlan bérbeadás árbevétele | EBITDA | FFO I ⁽¹⁾⁽²⁾ | FFO yield ⁽²⁾ | Pro forma eredmény ⁽²⁾ |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 10,96 M EUR | 10,2 M EUR | 8,7 M EUR | 12,8% | 3,22 M EUR |
| +3% | +3% | -3% | +53% | -13% |

- A Covid-19 járvány második hulláma a vártnál súlyosabb, és várhatóan elhúzódó gazdasági válságot eredményez, ugyanakkor az idei I-III. negyedévi eredmények a korábbi várakozásainknak megfelelően alakultak.
- Az ingatlan bérbeadás árbevétele 2020 I-III. negyedévben 330 ezer euróval, 3%-kal, míg az EBITDA 310 ezer euróval, szintén 3%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest.
- Az FFO 230 ezer euróval, míg a pro forma eredmény 460 ezer euróval csökkent elsősorban a megnövekedett hitelállomány magasabb kamatköltsége miatt, míg az évesített FFO hozam kedvezőbb, részben a jelentősen alacsonyabb piaci kapitalizáció miatt.



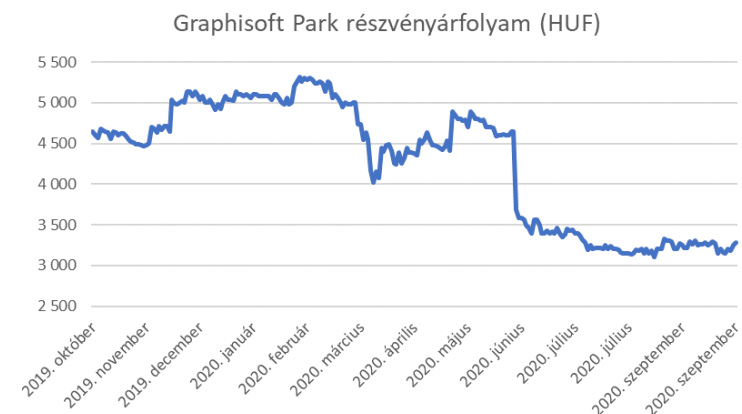
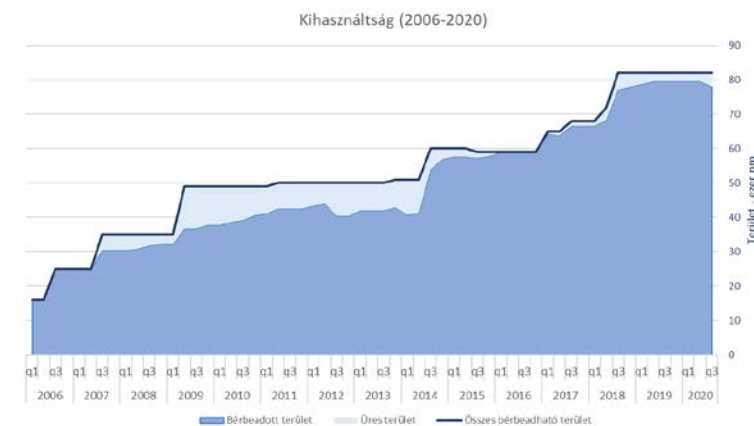
(1) Árbevétel csökkentve a működési költséggel és a realizált pénzügyi eredménnyel.

(2) Az FFO, az FFO yield és a pro forma eredmény nem tartalmazza a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódóan realizált egyszeri, 747 ezer euró árfolyamvesztést.



COVID-19 járvány okozta válság

- 2020. III. negyedévben a COVID 19 járvány második hullámának súlyosságára és annak várható hatásaira tekintettel a független értékbecslő az **ingatlanállomány** becsült valós piaci értékét **6,5%-kal**, 263 millió euróról **246 millió euróra csökkentette**. A csökkentés figyelembe veszi az alábbiakat:
 - a bizonytalan piaci környezet miatt folyamatosan emelkednek a hozamelvárások,
 - rövid távon átmeneti kihasználtság csökkenés jelentkezik, bérlőváltáskor pedig a visszapótlási idő – amíg a bérlemény kihasználatlanul áll – megnövekszik,
 - hosszabb távon a „home office” térnyerése mellett egyes bérleti szerződések megújítások elmaradhatnak, átalakul az irodahasználat, csökkenhetnek az egyes bérelt területek.
- A Graphisoft Park bérbeadható területeinek kihasználtsága 2020. I. félév végéig tartósan 97% volt, III. negyedévben kismértékben, 2%-kal visszaesett, de a budapesti átlagos irodapiaci üresedés mértékénél kedvezőbb maradt, és ezt jelentősen meghaladó további üresedéssel jelenleg nem számolunk.
- A részvényárfolyamot a COVID-19 járvány első hulláma következtében kialakult általános piaci bizonytalanság már március második felétől negatívan érintette, és az I. negyedév végén az időszaki maximumhoz képest 17%-kal alacsonyabb árfolyamon zárt. Ezt követően az osztalékfizetésről szóló döntés hatására ismét emelkedett, majd a kifizetést követően 3.500 Ft közelében stabilizálódott. III. negyedévben az árfolyam a válság várható második hulláma miatt ugyan kisebb mértékben, de tovább csökkent: 3.280 Ft-on zárt.





- A COVID-19 válság második hulláma a vártnál súlyosabb, és várhatóan elhúzódó gazdasági válságot eredményez, ugyanakkor a Társaság félévi jelentésében publikált, megfelelő óvatossággal becsült előrejelzésének módosítását nem teszi szükségessé.
- A kihasználtság átmeneti visszaesése mellett tartós, nagyobb mértékű üresedéssel jelenleg nem számolunk: a bérleti visszajelzések alapján hosszabb távon is szükség lesz a személyes jelenlételre, különösen pedig a szociális távolságtartás követelményét jól kiszolgáló nagyméretű, zöldterülettel körülvett irodákra.
- Jelenlegi számításaink szerint a 2020. és 2021. évi várható pro forma eredmény előrejelzést fenntartjuk: a kihasználtság kismértékű visszaesése mellett a bérleti díjak indexálása és a bérleti szerződések megújításakor elért díjmódosítások eredményeképpen az idei évre továbbra is **14,4 millió euró bérleti díjbevétele mellett 4,2 millió euró pro forma eredményt, 2021. évre pedig 14,5 millió euró bérleti díjbevétele és 4,3 millió euró pro forma eredményt várunk.**

2020-2021 évi előrejelzés

| Millió euró | 2019 tény | 2020 várható | 2021 terv |
|---------------------------|--------------|-----------------|--------------|
| Bérleti díjbevétele | 14,25 | 14,4 | 14,5 |
| EBIDTA | 13,35 | 13,3 | 13,3 |
| Értékcsökkenés | 7,13 | 7,1 | 7,1 |
| Nettó kamatköltség | 1,26 | 2,0 | 1,9 |
| Pro forma eredmény | 4,94 | 4,2 | 4,3 |



Ingyatlanállomány és finanszírozás

| | | |
|--|--------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Ingyatlanállomány valós értéke | 246 M EUR | <p>19 millió euróval alacsonyabb a 2019. év végénél:</p> <ul style="list-style-type: none"> A kész ingatlanok értéke 2020. I. negyedévében 1,8 millió euróval, III. negyedév végére további 17 millió euróval csökkent, a piaci bizonytalanság hatására folyamatosan emelkedő yield, a várhatóan átalakuló bérlői magatartás és a 2020-2021-ben jelentkező átmeneti üresedés hatására. A fejlesztési telkek értéke 0,2 millió euróval csökkent, a piaci bizonytalanság miatt a fejlesztések megvalósíthatósága is halasztódik. |
| <ul style="list-style-type: none"> Kihasználtság | 95% | Az elmúlt évek fejlesztésinek lezárulta után 2019 második felétől ismét tartósan magas, 97% az irodapark kihasználtsága, ami 2020. III. negyedév végére részben a gazdasági visszaesés, részben egyedi bérlői igények miatt 95%-ra csökkent. |
| <ul style="list-style-type: none"> WAULT | 4,2 év | A bérlők lojalitását mutatja az is, hogy a jelenlegi bérlők első bérleti jogviszonyuk kezdetétől számított átlagos bérleti időtartama 13,4 év. |
| <ul style="list-style-type: none"> Hitelállomány | 104,6 M EUR | A 2019. végén felvett új hitel miatt magasabb a hitelállomány a korábbi időszakokhoz képest, mértéke a teljes ingatlanállomány valós értékének 43%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a hitelállomány a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású. |
| <ul style="list-style-type: none"> LTV | 43% | |
| <ul style="list-style-type: none"> Valós nettó eszközérték | 151 M EUR | 2020-ban egyrészt a júniusban kifizetett 30 millió euró osztalék, másrészt szeptember végén az ingatlanállomány valós piaci értékének 17 millió euróval történő leértékelése csökkentette 195 millió euróról 151 millió euróra. |
| <ul style="list-style-type: none"> Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték | 14,9 EUR | Fentiek eredményeképpen az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték 14,9 euró, az összes törzsrészvényre vetítve a saját tulajdonban lévő törzsrészvények nélkül (10.082.598 db). |





- A Graphisoft Park Budapest III. kerületében, közvetlenül a Duna-parton, a kutatást, az alkotást és az oktatást inspiráló környezetben elhelyezkedő irodapark.
- Graphisoft Park hazai "szilícium-völgy" koncepciójának fontos jellemzője a technológiai-informatikai fókusszal rendelkező világcégek, a startup vállalkozások és a magas színvonalat képviselő felsőoktatási intézmények ("tudásgyárak") szinergiája.
- A Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 20 évben összesen 82.000 m² bérbeadható területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe.
- A terület további részein mintegy 62.000 m² bérbeadható terület fejleszthető.
- A Graphisoft Park cégcsoport ingatlanfejlesztéssel, bérbeadással és üzemeltetéssel foglalkozó Cégcsoport, amely 2018.01.01 óta – egy tagja kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) és ezáltal társasági és iparűzési adó mentességet élvez.
- Az anyacég a 2006 óta a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett Graphisoft Park SE.

Graphisoft Park



ELÉRHETŐSÉGEK

Bihari Sándor - CFO

sbihari@graphisoftpark.com