



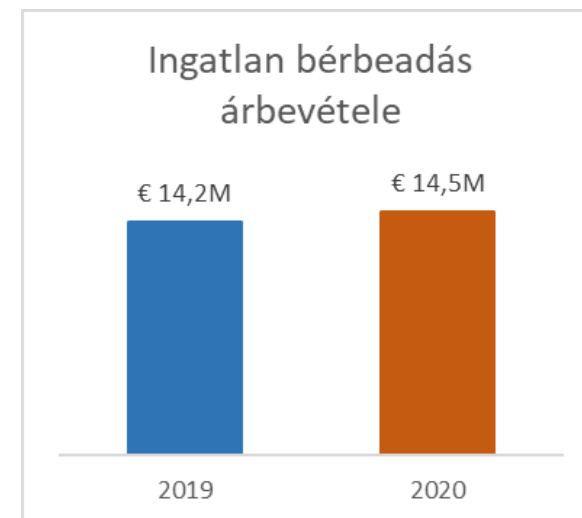
2020. eredmények



Pénzügyi eredmények

Ingatlan bérbeadás árbevétele	EBITDA	Pro forma eredmény ⁽²⁾	FFO I ⁽¹⁾⁽²⁾	FFO yield ⁽²⁾
14,5 M EUR	13,7 M EUR	4,4 M EUR	11,2 M EUR	11,9%
+2%	+6%	-10%	-7%	+43%

- A 2020-as évet meghatározó koronavírus járvány és az ennek következtében kialakult gazdasági válság ellenére a bérleti díjbevétel 300 ezer euróval, az EBITDA közel 400 ezer euróval nőtt 2019-hez képest.
- Az FFO 840 ezer euróval, a pro forma eredmény 510 ezer euróval csökkent elsősorban a megnövekedett hitelállomány magasabb kamatköltsége miatt, míg az FFO hozam kedvezőbb, elsősorban a 2019. év végénél jelentősen alacsonyabb piaci kapitalizáció miatt.

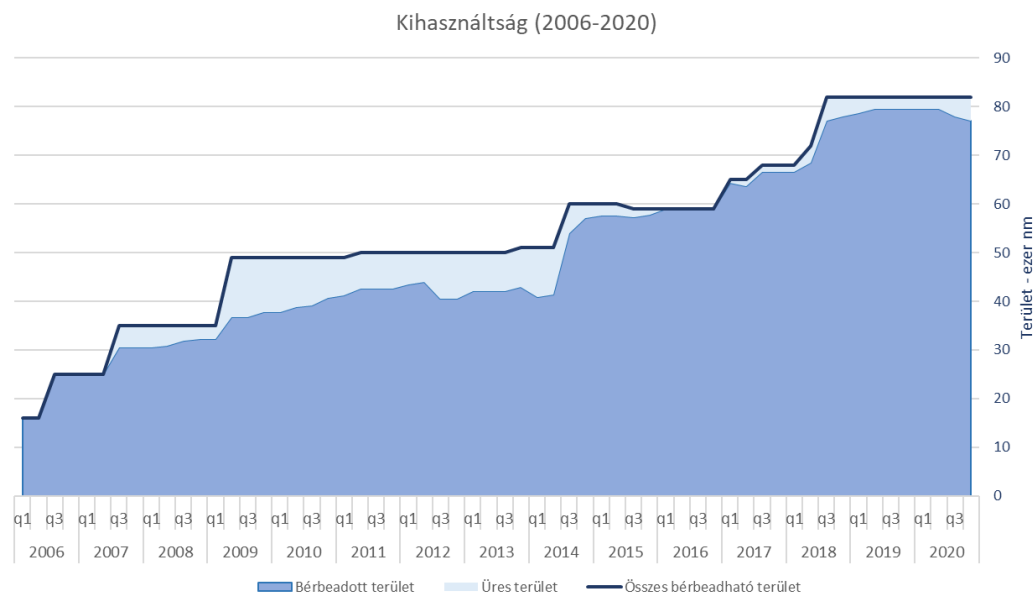


(1) Árbevétel csökkentve a működési költséggel és a realizált pénzügyi eredménnyel.

(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.

Kihasználtság, 2021 évi előrejelzés

- Az **irodapark kihasználtsága** 2020. I. félév végéig tartósan 97% volt, mely a II. félévben kismértékben, **3%-kal csökkent**, de a budapesti átlagos irodapiaci üresedés mértékénél kedvezőbb maradt.
- 2021-ben további jelentős mértékű üresedéssel nem számolunk, bár az év során esedékes bérleti szerződések megújításakor kisebb mértékű területcsökkentési igények felmerülésével számolnunk kell. Ez ugyanakkor lehetőséget ad más bérlők növekedési igényeinek kielégítésére is. Várakozásaink alapján hosszabb távon is szükség lesz a személyes jelenlétre, különösen pedig a szociális távolságtartás követelményét jól kiszolgáló nagyméretű, zöldterülettel körülvett irodákra.
- A jelenlegi kihasználtsági szintet figyelembe véve számításaink szerint a 2021. évi várható pro forma eredmény előrejelzést továbbra is fenntartjuk: **2021. évre 14,5 millió euró bérleti díjbevételt és 4,3 millió euró pro forma eredményt várunk.**



Millió euró	2019 tény	2020 tény	2021 várható
Bérleti díjbevétel	14,25	14,54	14,5
EBIDTA	13,35	13,72	13,3
Értékcsökkenés	7,13	7,09	7,1
Nettó kamatköltség	1,26	2,18	1,9
Pro forma eredmény	4,94	4,43	4,3

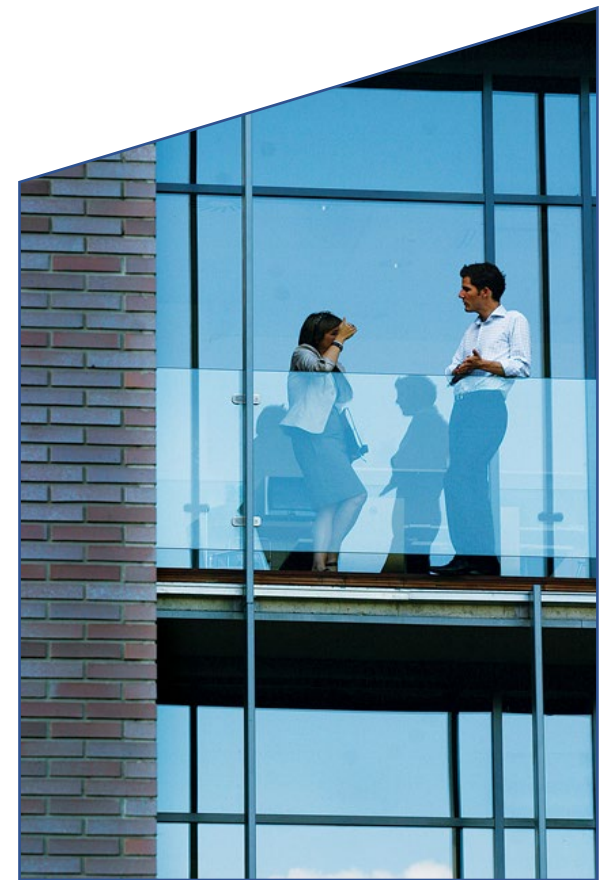
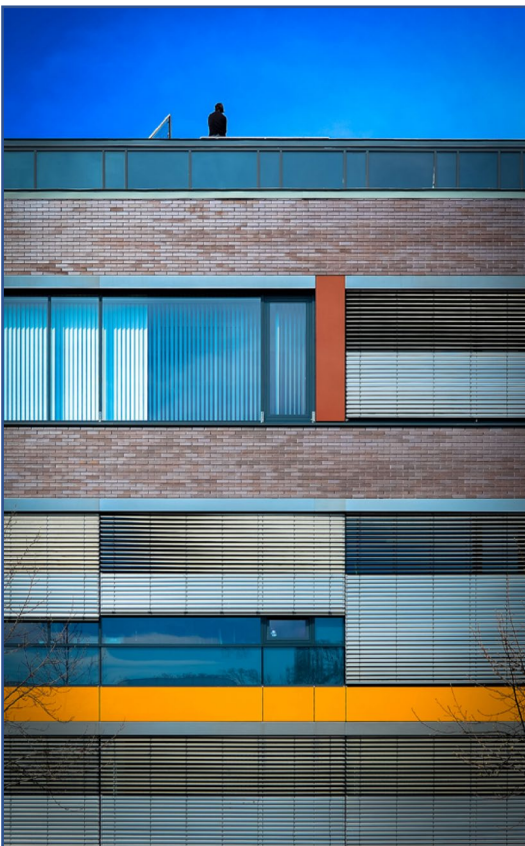


2021. évi osztalék

2020-ban a strukturált részvény-visszavásárlási tranzakcióra – mely a koronavírus járvány miatt kialakult helyzetet figyelembe véve visszavonásra került – elkülönített összeg terhére a 2019. évi pro forma eredmény 90%-án túlmenően további 25,5 millió euró osztalék került kifizetésre.

Az akkori rendkívül bizonytalan piaci helyzetben indokolt tartalékból **2021-ben** további osztalék kifizetését javasolja az Igazgatóság: a 2020. évi pro forma nettó eredmény 90%-nak megfelelő 4 millió euró osztalékon túlmenően az Igazgatóság további mintegy 6 millió euró osztalék, azaz **mindösszesen 10 millió euró osztalék kifizetésére tervez javaslatot tenni** a Közgyűlés felé.

A Társaság részére fennmaradó, rendelkezésre álló készpénzállomány számításaink szerint jelen helyzetben is biztosítja a vállalat további biztonságos működését, az egyes bérlői kialakítások, valamint a potenciális jövőbeli fejlesztések előkészítésének finanszírozását.





COVID-19 járvány okozta válság

A COVID 19 járvány okozta elhúzódó gazdasági visszaesésre, és annak rövid és hosszú távú hatásaira tekintettel a független értékbecslő az **ingatlanállomány valós piaci értékét** az előző negyedév végéhez képest további mintegy 1,8%-kal, **241 millió euróra csökkentette**. Az előző év végéhez viszonyítva a csökkenés 23,8 millió euró. Főbb okok, kockázati tényezők:

- a bizonytalan piaci környezet miatt folyamatosan emelkedtek a hozamelvárások,
- kismértékben csökkent a kihasználtság,
- bérlováltáskor a visszapótlási idő – amíg a bérlemény kihasználatlanul áll – megnövekedhet,
- a „home office” térnyerése mellett egyes bérleti szerződések megújítások elmaradhatnak, átalakul az irodahasználat, csökkenhetnek az egyes bérelt területek.

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 időszak maximumhoz képest 17%-kal alacsonyabb árfolyamon zárt.

Ezt követően az árfolyam a rendkívüli osztalékfizetésről szóló döntés hatására ismét emelkedett, majd május végén a részvényenkénti 1.060 Ft-os osztalék a kifizetés megkezdését követően kiárazódott, és a részvényárfolyam 3.500 Ft közelében stabilizálódott.

III. negyedévben a járvány második hulláma miatti bizonytalanság következtében mintegy 1,5-2%-kal csökkent, év végén azonban újra **3.500 Ft környékén zárt**, ezzel megközelítve a 2019. I. félévre jellemző átlagárfolyam szintjét.

Graphisoft Park részvényárfolyam (HUF)





Ingatlanállomány és finanszírozás

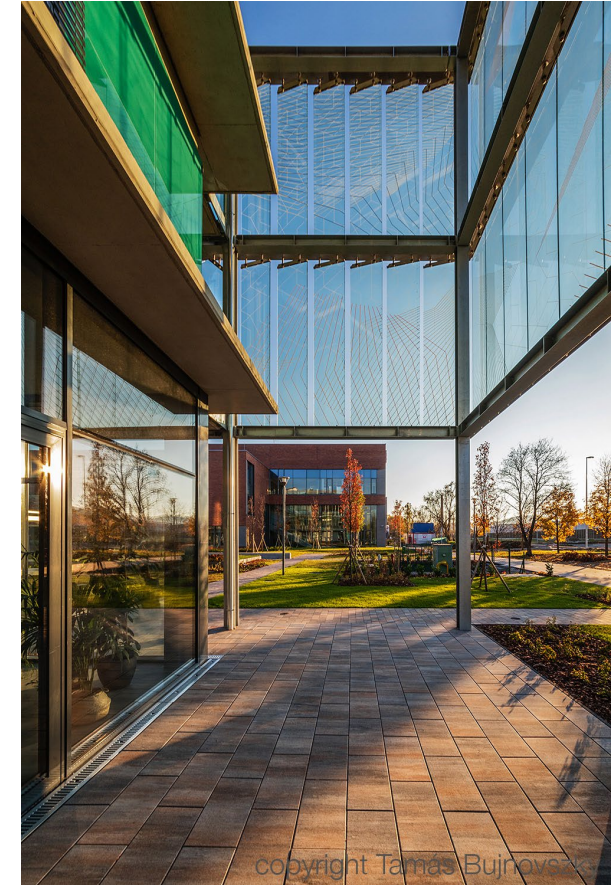
• Ingatlanállomány valós értéke	241 M EUR	23,8 millió euróval alacsonyabb a 2019. év végénél: • A kész ingatlanok értéke 23,3 millió euróval csökkent, a piaci bizonytalanság hatására folyamatosan emelkedő yield, a várhatóan átalakuló bérlői magatartás és az átmeneti üresedés hatására. • A fejlesztési telkek értéke 0,5 millió euróval csökkent, a piaci bizonytalanság miatt a fejlesztések megvalósíthatósága is halasztódik.
• Kihasználtság	94%	Az elmúlt évek fejlesztéseinek lezárulta után 2019 második felétől tartósan magas, 97% volt az irodapark kihasználtsága, ami 2020. II. félévben részben a gazdasági visszaesés, részben egyedi bérlői igények miatt 94%-ra csökkent.
• WAULT	4 év	A bérlők lojalitását mutatja az is, hogy a jelenlegi bérlők első bérleti jogviszonyuk kezdetétől számított átlagos bérleti időtartama 13,7 év.
• Hitelállomány	103,2 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.
• LTV	43%	
• Valós nettó eszközérték	149 M EUR	2020-ban a hitelek tárgydíszaki tőketörlesztése és az elért nettó eredmény növelte, ugyanakkor egyrészt a júniusban kifizetett 30 millió euró osztalék, másrészt az ingatlanállomány valós piaci értékének közel 24 millió euróval történő leértékelése csökkentette 195 millió euróról 149 millió euróra.
• Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték	14,7 EUR	Fentiek eredményeképpen az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték 14,7 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