



Graphisoft Park

2021 Q1 eredmények

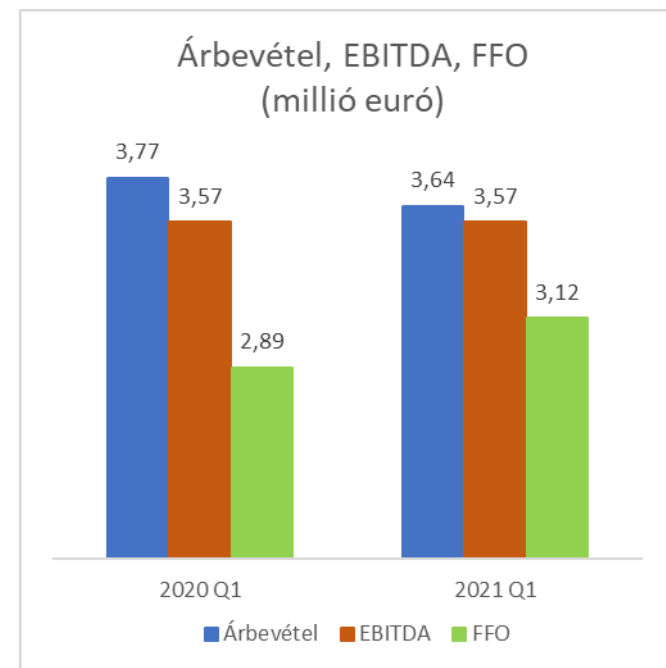




Pénzügyi eredmények

Ingatlan bérbeadás árbevétele	EBITDA	Pro forma eredmény	FFO I ⁽¹⁾	FFO yield
3,64 M EUR	3,57 M EUR	1,34 M EUR	3,12 M EUR	11,55%
-3%	-	+17%	+8%	+34%

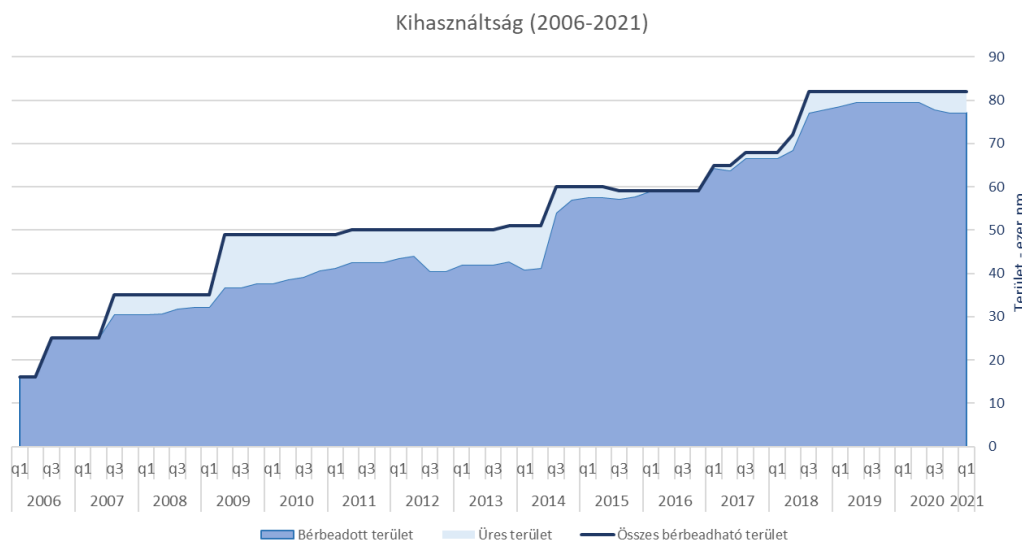
- 2021. I. negyedévében a bérleti díjbevétel a kihasználtság kismértékű visszaesése miatt 130 ezer euróval, mintegy 3%-kal elmarad el a COVID-19 válság hatásaival még nem érintett 2020. I. negyedévhez képest. Az egyéb bevételek és a működési költségek kedvezőbb alakulásának következtében ugyanakkor az EBITDA értéke megegyezik az előző év hasonló időszakával.
- Az FFO 230 ezer euróval, a pro forma eredmény pedig mintegy 200 ezer euróval nőtt elsősorban a csökkenő hitelállomány után fizetendő kamat, valamint a forint eszközön realizált kamatbevétel kedvezőbb alakulásának következtében. Emellett az évesített FFO hozam is kedvezőbb, részben a fentiek hatására, részben pedig a 2020. I. negyedév végénél jelentősen alacsonyabb piaci kapitalizáció miatt.



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

Kihasználtság, 2021 évi előrejelzés

- Az **irodapark kihasználtsága** 2020. II. félévben a korábban tartósan magas 97%-ról kismértékben, 3%-kal csökkent, és 2021. I. negyedévében is **94% maradt**, ami továbbra is kedvezőbb a budapesti átlagos irodapiaci üresedés mértékénél.
- 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 jelenlésre, különösen pedig a szociális távolságtartás követelményét jól kiszolgáló nagyméretű, zöldterülettel körülvett irodákra.
- A jelenlegi kihasználtsági szintet, a működési költségek, az értékcsökkenés és a fizetendő kamatok várható szintjét 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

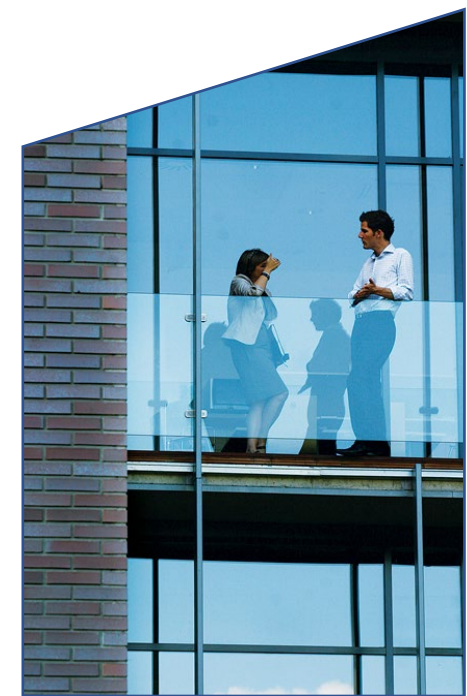


2021. évi osztalék

- Ahogy azt a Társaság 2021. április 20-án közzétette, a Közgyűlés helyett eljáró Igazgatótanács határozata alapján 2021. júniusában mintegy **10 millió euró osztalék** kerül kifizetésre. Az osztalék kifizetésének kezdő időpontja 2021. június 2. lesz, az egy részvényre jutó osztalék 357 Ft (részletek: https://bet.hu/site/newkib/hu/2021.05./Osztalekfizetes_128559712).
- Az Igazgatótanács ugyanis lehetőséget látott arra, hogy a Társaság a 2020. évi pro forma nettó eredmény 90%-nak megfelelő 4 millió euró osztalékon túl a rendelkezésre álló szabad pénzeszközökből további mintegy 6 millió euró osztalék kifizetéséről döntsön. A Társaság részére fennmaradó és a működés során termelődő készpénzállomány számításaink szerint jelen helyzetben is biztosítja a vállalat további biztonságos működését, az egyes bérlői kialakítások, valamint a potenciális jövőbeli fejlesztések előkészítésének finanszírozását.



- A részvényárfolyam a 2020. júniusában kifizetésre került 1.060 Ft-os osztalék kiárazódását követően 3500 Ft körül stabilizálódott. Ezt követően 2020. II. félévében a COVID-19 járvány második hulláma következtében 1,5-2%-kal csökkent, majd év végén ismét 3500 ft-on zárt. 2021. I. negyedévében a harmadik hullám már nem érintette negatívan az árfolyamot, a februárban bejelentett osztalékfizetést követően 3900 Ft-ot ért el.





Fejlesztési potenciál

- 2021. első negyedében a Társaság **megvásárolta** a már beépített South Park I és a South Park II nevű fejlesztési terület között elhelyezkedő, mintegy 1.200 m² alapterületű ingatlant, mely terület a már eddig is Társaság tulajdonában álló telekkel összevonva **további 4.000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztését teszi lehetővé.**
- Ezen túlmenően a déli terület South Park II nevű **legdélebbi részén további mintegy 20.000 m² bérbeadható terület fejleszthető.** Ezen a telken 2019 második félévében mintegy 4 ezer m² területen megkezdtek a régészeti és területrendezési munkálatokat, és egy lehetséges későbbi projekt indításának az előkészületeit. Az előkészítő munkálatok 2020-ban befejeződtek, így igény esetén akár 18 hónapon belül át tudunk adni új épületeket ezen a területen.
- Az **északi területen** az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk. A kármentesítés után azonban ez a terület és a műemléki terület eddig felhasználatlan része **további mintegy 42.000 m² bérbeadható terület fejlesztésre** nyújt lehetőséget. Ezzel együtt tehát a teljes további fejlesztési potenciál mintegy 66.000 m² bérbeadható terület, így tehát a **Graphisoft Park egésze összesen 148.000 m² bérbeadható területre** növekedhet.





Ingatlanállomány és finanszírozás

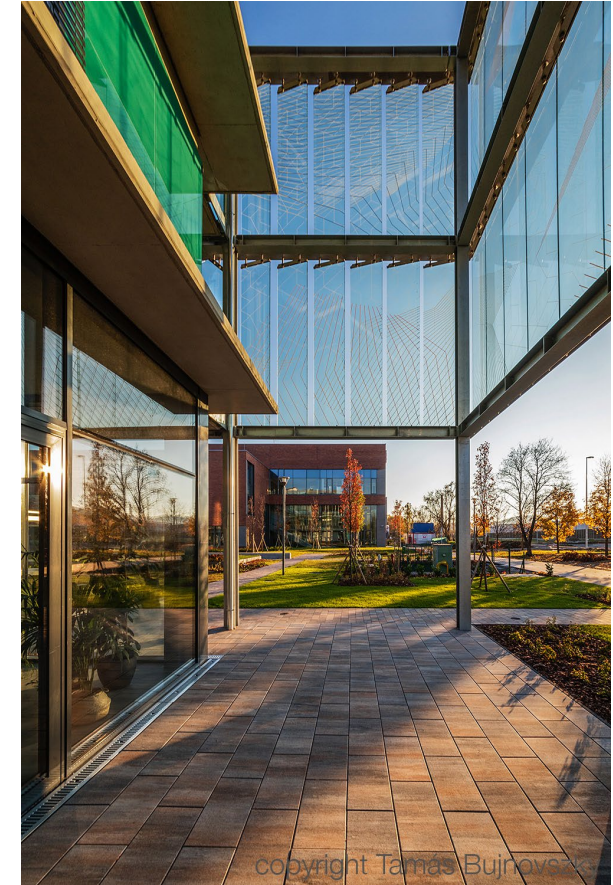
• Ingatlanállomány valós értéke	241,6 M EUR	400 ezer euróval magasabb a 2020. év végénél: - A kész ingatlanok értéke 100 ezer euróval csökkent, a piaci bizonytalanság hatására folyamatosan továbbra is magas yield, a várhatóan átalakuló bérlői magatartás és az átmeneti üresedés hatására. - A fejlesztési telkek értéke 500 ezer euróval nőtt, a tárgyidőszaki ingatlanvásárlás és fejlesztési potenciál növekedése miatt.
• Kihasználtság	94%	2020. II. félévben részben a gazdasági visszaesés, részben egyedi bérlői igények miatt a korábban tartósan magas, 97%-os kihasználtság kismértékben, 3%-kal csökkent, és 2021. I. negyedévben is 94% maradt.
• WAULT	3,85 év	A bérlők lojalitását mutatja az is, hogy a jelenlegi bérlők első bérleti jogviszonyuk kezdetétől számított átlagos bérleti időtartama 13,9 év.
• Hitelállomány	101,8 M EUR	A hitelállomány az időszaki törlesztések következtében fokozatosan csökken, mértéke a teljes ingatlanállomány valós értékének 42%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a hitelállomány a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású.
• LTV	42%	
• Valós nettó eszközérték	152,3 M EUR	2021. I. negyedévében a hitelek tárgyidőszaki tőketörlesztése, az elért nettó eredmény és az ingatlanok valós piaci értékének alakulása következtében 3,6 millió euróval nőtt 2020. év végéhez képest, ugyanakkor a júniusban esedékes osztalékfizetés miatt várhatóan mintegy 10 millió euróval csökkenni fog.
• Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték	15,1 EUR	Fentiek eredményeképpen az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték 15,1 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 66.000 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