



Graphisoft Park

2021 H1 eredmények



2021. első félévének legfontosabb eredményei

- Covid ellenére szinten tartott ingatlanérték és kihasználtság
- Stabil EBITDA
- Növekvő adózott eredmény

„Mikro szilícium-völgy” koncepció Budapesten

- Technológiai-informatikai fókusszal rendelkező világcégek és startup-ok
- Emberléptékű építészet, zöld környezet
- Tágas terek, inspiráló munkakörülmények
- Műemlék és modern iroda együttélése
- Oktatás és innováció szinergiája
- Tehetségek vonzása

Miközben a kötelező home office feloldása után világszerte, és Budapesten is sok munkavállaló a home office állandósítását kéri, a Graphisoft Parkban dolgozók nagy többsége örömmel tér vissza.

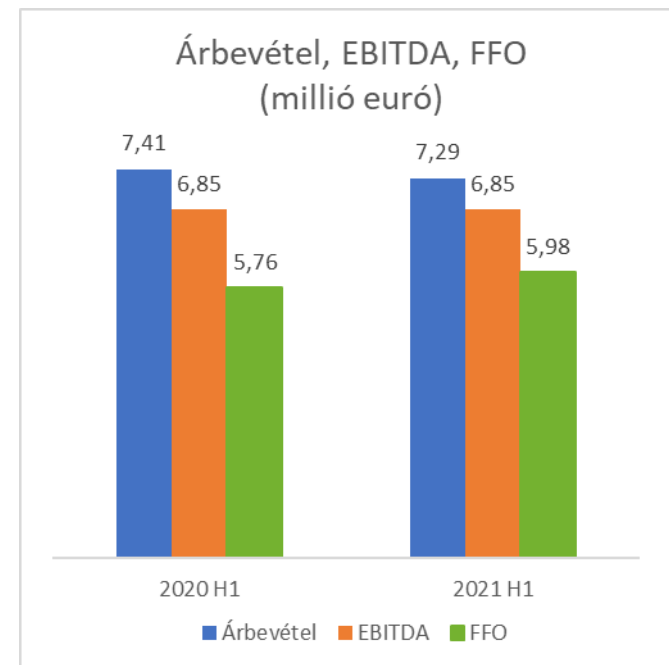




Pénzügyi eredmények

Ingatlan bérbeadás árbevétele	EBITDA	Pro forma eredmény	FFO I ⁽¹⁾	FFO yield
7,29 M EUR	6,85 M EUR	2,45 M EUR	5,98 M EUR	11,60%
-2%	-	+15%	+4%	-2%

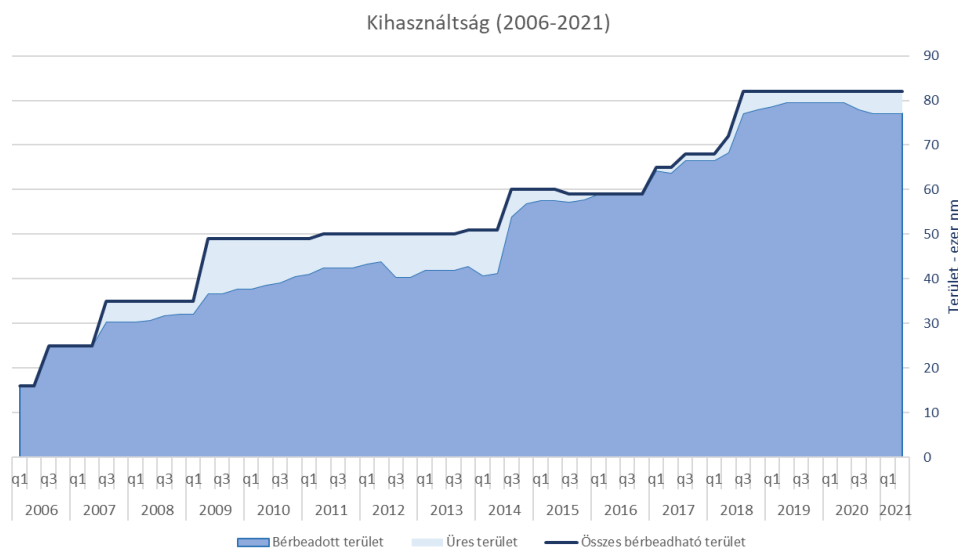
- 2021. I. félévében a bérleti díjbevétel 120 ezer euróval, közel 2%-kal marad el 2020 hasonló időszakához képest. 2020. IV. negyedévéől az irodapark kihasználtsága és a bérleti díjbevétel is stabilizálódott, elmaradás az idei év I. negyedévében mutatkozott az előző év koronavírus válsággal még nem érintett hasonló időszakához képest. Az egyéb bevételek és a működési költségek kedvezőbb alakulásának következtében ugyanakkor az EBITDA értéke megegyezik az előző év hasonló időszakával.
- Az FFO 220 ezer euróval, a pro forma eredmény pedig mintegy 310 ezer euróval nőtt elsősorban a csökkenő hitelállomány után fizetendő kamat, valamint a forint eszközön realizált kamatbevétel kedvezőbb alakulásának következtében. Az évesített FFO hozam azonban kismértékben csökkent a magasabb kapitalizáció miatt.



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

Kihasználtság, 2021 évi előrejelzés

- Az **irodapark kihasználtsága** 2021 során **94%-on stabilizálódott**, miközben a budapesti átlagos üresedési ráta – részben a növekvő irodakínálatból adódóan – tovább emelkedett.
- Ma már nemzetközi statisztikák támasztják alá, hogy az otthoni munkavégzés – minden előnye ellenére – kisebb termelékenységet eredményez, mint a személyes jelenléttel közösen végzett kreatív munka. Ugyanakkor sok munkáltató részére új kihívást jelent a kötelező otthonmaradás feloldása után a munkavállalók visszacsábítása a munkahelyekre, különösen pedig az ezzel összefüggésben megnövekedő dolgozói fluktuáció. A Parkban ezzel szemben azt látjuk, hogy bezártság elmúltával a munkatársak többsége örömmel tér vissza dolgozni a tágas, szabad terek és a zöld környezet által dominált munkakörnyezetébe, amely egyúttal lehetővé teszi a szociális távolságtartás új követelményének betartását is.
- 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



Ingatlanok valós értékének alakulása 2021-ben

- Az **elkészült, átadott ingatlanok valós értéke** érdemben nem változott 2021. I. féléve során, 218 millió euró körül alakult. Ez nagyrészt annak tudható be, hogy 2021-ben az irodapark bérlői köre és a területek kihasználtsága stabil maradt.
- 2021. első negyedévében 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 további 4.000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztését teszi lehetővé. Ez a bővülés 2021. I. negyedévében mintegy **500 ezer euróval növelte** a fejlesztési telkek valós értékét.
- Az **északi területen** az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. által elvégzendő **kármentesítés legújabb határideje** a Pest Megyei Korányhivatal határozata alapján 2022. december 31-re **halasztódott**. Ennek következtében a területen indítható lehetséges fejlesztések legkorábbi indulásával számolva 2021. II. negyedévben a telkek valós értékét a független értékbecsítő (a korábbi határidőmódosításokhoz hasonlóan) tovább **csökkentette**, jelen esetben mintegy **700 ezer euróval**.
- Fentiek hatására összességében a fejlesztési telkek együttes értéke a félév során mintegy 200 ezer euróval csökkent.

Millió euró	2020. dec. 31.	2021. márc. 31.	2021. jún. 30.
Elkészült, átadott ingatlanok	218,04	217,94	218,16
Fejlesztési telkek	23,10	23,63	22,87
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241,14	241,57	241,03

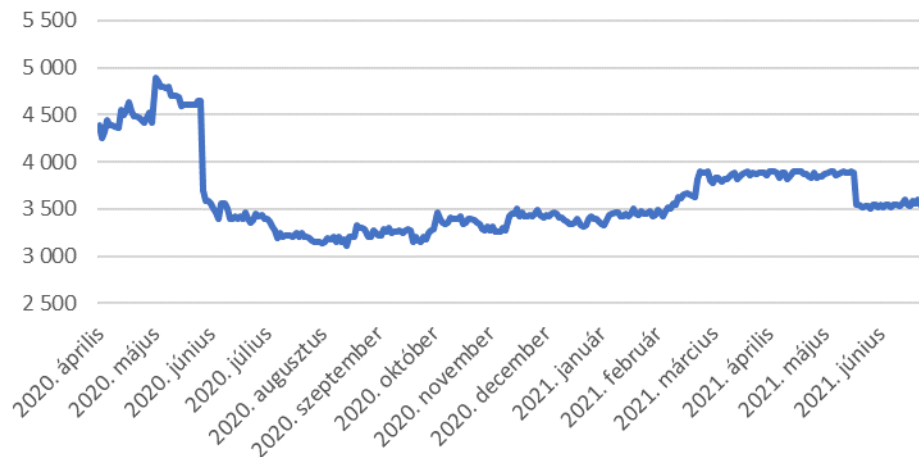




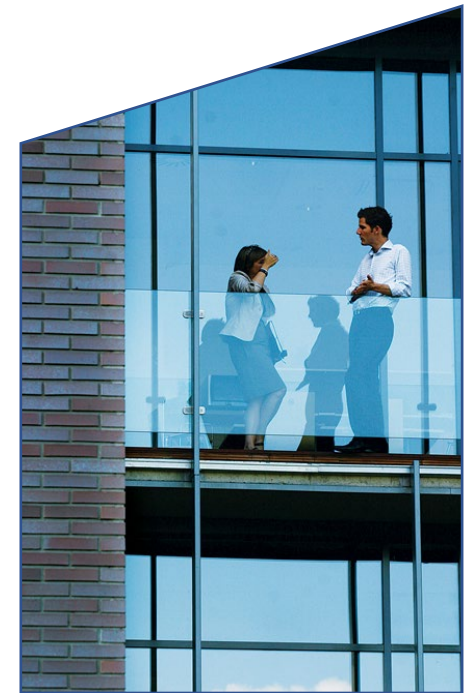
2021. évi osztalék

- 2021. júniusában a Közgyűlés helyett eljáró Igazgatótanács határozata alapján 2021. júniusában mintegy **10 millió euró osztalék** került kifizetésre. Ez a Társaság a 2020. évi pro forma nettó eredmény 90%-nak megfelelő osztalékon túl a rendelkezésre álló szabad pénzeszközökből további mintegy 6 millió euró osztalék kifizetését jelentette.
- A Társaság részére fennmaradó és a működés során termelődő készpénzállomány (tárgyidőszak végén közel 9 millió euró) számításaink szerint jelen helyzetben is biztosítja a vállalat további biztonságos működését, az egyes bérleti kialakítások, valamint a potenciális jövőbeli fejlesztések előkészítésének finanszírozását.

Graphisoft Park részvényárfolyam (HUF)



- A részvényárfolyam a 2020. júniusában kifizetésre került 1.060 Ft-os osztalék kiárazódását követően 3.500 Ft körül stabilizálódott. Ezt követően 2020. II. félévében a COVID-19 járvány második hulláma következtében 1,5-2%-kal csökkent, majd év végén ismét 3.500 ft-on zárt. 2021. I. negyedévében a harmadik hullám nem érintette negatívan az árfolyamot, a februárban bejelentett osztalékfizetést követően 3.900 Ft-ot ért el, majd az osztalék kifizetését követően 3.600 Ft közelében zárt.





Ingatlanállomány és finanszírozás

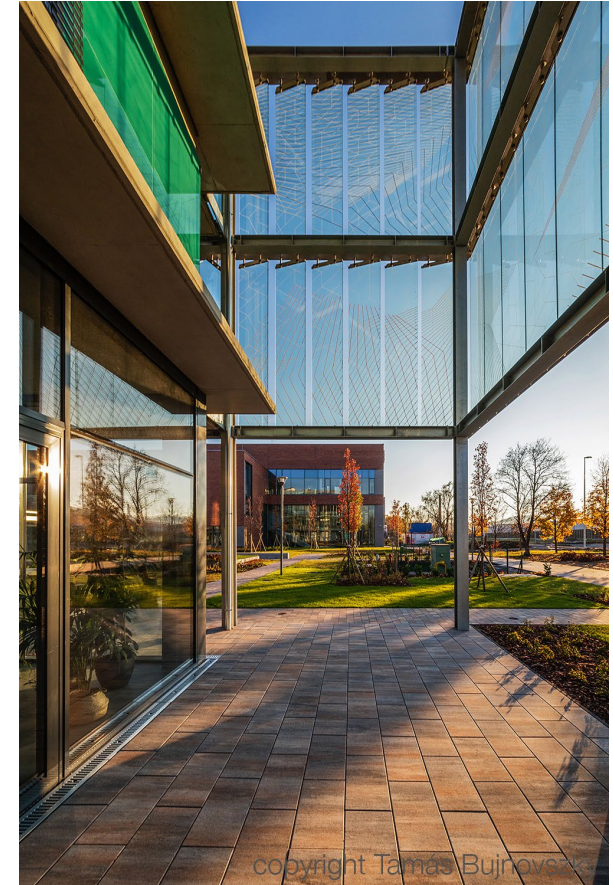
• Ingatlanállomány valós értéke	241 M EUR	100 ezer euróval alacsonyabb a 2020. év végénél: - A kész ingatlanok értéke 100 ezer euróval nőtt, ez nagyrészt annak tudható be, hogy a Park bérlői köre és a területek kihasználtsága az elhúzódó válság ellenére 2021 során stabil maradt. - A fejlesztési telkek értéke 200 ezer euróval csökkent, ami két hatás együttes eredménye: (1) az északi területen a kármentesítés határidejének újabb halasztódása miatt a fejlesztési telkek értéke 700 ezer euróval csökkent, (2) ugyanakkor a déli területhez kapcsolódóan megvalósult ingatlanvásárlás és fejlesztési potenciál növekedése miatt mintegy 500 ezer euróval nőtt.
• 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. félévben is 94% maradt.
• WAULT	3,7 év	A bérlők lojalitását mutatja az is, hogy a jelenlegi bérlők első bérleti jogviszonyuk kezdetétől számított átlagos bérleti időtartama 14 év.
• Hitelállomány	100,6 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	144,9 M EUR	2021. I. félév végére a hitelek tárgyidőszaki tőketörlesztése, az elért nettó eredmény és az ingatlanok valós piaci értékének alakulása, illetve a júniusi, mintegy 10 millió eurós osztalékfizetés következtében összességében 3,8 millió euróval csökkent a 2020. év végi értékhez képest.
• Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték	14,4 EUR	Fentiek eredményeképpen az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték 14,4 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