



2019. Q1-Q3 eredmények



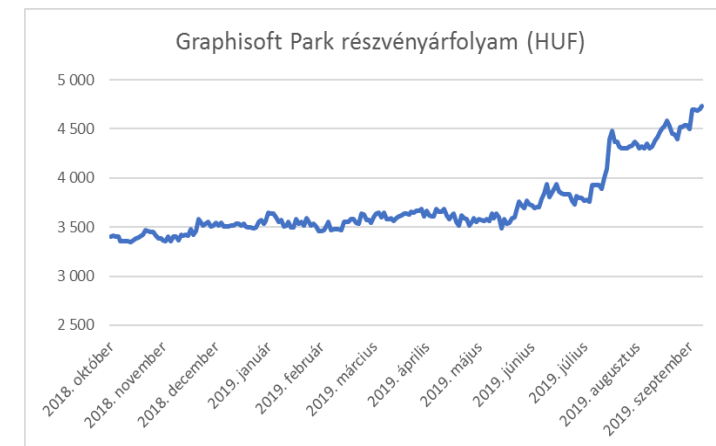
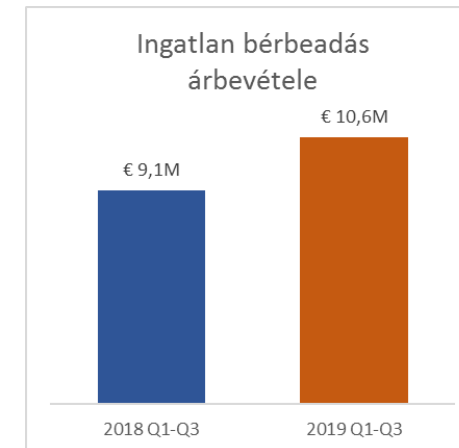
Pénzügyi eredmények

Ingatlan bérbeadás árbevétele	EBITDA	FFO I ⁽¹⁾	FFO yield ⁽²⁾
10,6 M EUR	9,9 M EUR	8,9 M EUR	8,3%
+17%	+11%	+35%	+1%

- Az ingatlan bérbeadás árbevétele 1,5 millió euróval, 17%-kal, míg az EBITDA 1 millió euróval, 11%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a 2018-ban a déli területen átadott új épületegyüttesből származó bérleti díjaknak, és a növekvő kihasználtságnak köszönhetően.
- Az FFO növekedése 35%, melyet a fentiekén túlmenően a kedvezőbb realizált pénzügyi eredmény is befolyásolt, míg az FFO yield a részvényárfolyam jelentős emelkedése miatt az előző évi szinten maradt.

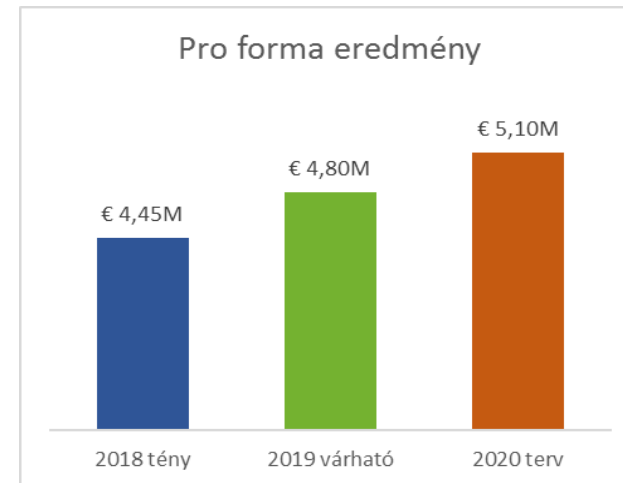
(1) Árbevétel csökkentve a működési költségekkel és a realizált pénzügyi eredménnyel.

(2) Egy részvényre jutó FFO és a részvényárfolyam hányadosa.



2019-2020. évi előrejelzés

Millió euró	2018 tény	2019 várható	2020 terv
Bérleti díjbevétel	12,41	14,2	14,6
EBIDTA	11,88	13,1	13,3
Értékcsökkenés	5,96	7,1	7,1
Nettó kamatköltség	1,42	1,2	1,1
Pro forma eredmény	4,45	4,8	5,1



- A 2019. évi eredmény közel 400 ezer euróval, 8%-kal haladja meg az előző évit, elsősorban az új területek magasabb kihasználtsága miatt növekvő bérleti díjbevételek eredményeként. A jelentős bevétel növekedés az automatikus indexálások illetve az egyes bérleti szerződések megújításakor alkalmazott díjemelések eredménye.
- 2020-ra további 300 ezer eurós, mintegy 6%-os nettó eredmény növekedéssel számolunk, az értékcsökkenés magasabb szintje mellett is.



Ingatlanállomány és finanszírozás

• Ingatlanállomány valós értéke	264 M EUR	0,7 millió euróval elmarad a 2018. év végétől: • A 2018-ban átadott South Park irodaépület, és a központi területen az átköltözések miatt átmenetileg megüresedett irodaterületek jelentős része bérbeadásra került, így értékük 5,5 millió euróval nőtt. • A fejlesztési telkek értéke nagyrészt az NKM Közműszolgáltató Zrt. által elvégzendő kármentesítés további elhúzódása miatt 6,2 millió euróval csökkent.
• Kihasználtság	97%	A 2018-ban átadott South Park irodaépület, és az átköltözések miatt átmenetileg megüresedett irodák jelentős része már bérbeadásra került.
• WAULT	5 év	2019-ben több bérelői szerződés meghosszabbításra került, többek között a legnagyobb bérelőink egyikével, a Microsoft Magyarország Kft-vel 2019. június 28-án újabb 5 évvel meghosszabbítottuk az idén év végén lejáró bérleti szerződést.
• Hitelállomány	73,8 M EUR	A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a hitelállomány a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású.
• LTV	28%	
• Valós nettó eszközérték	191 M EUR	Az esedékes hiteltörlesztések és a tárgyidőszaki növekvő készpénzállomány kompenzálta az ingatlanérték kismértékű csökkenését valamint az időszaki osztalékfizetést, így a valós nettó eszközérték mindössze 0,1 millió euróval marad el a 2018. év végétől.
• Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték	18,9 EUR	Fentiek eredményeképpen az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték 10 eurocenttel csökkent az év végihez képest.



Ingatlanállomány és fejlesztések

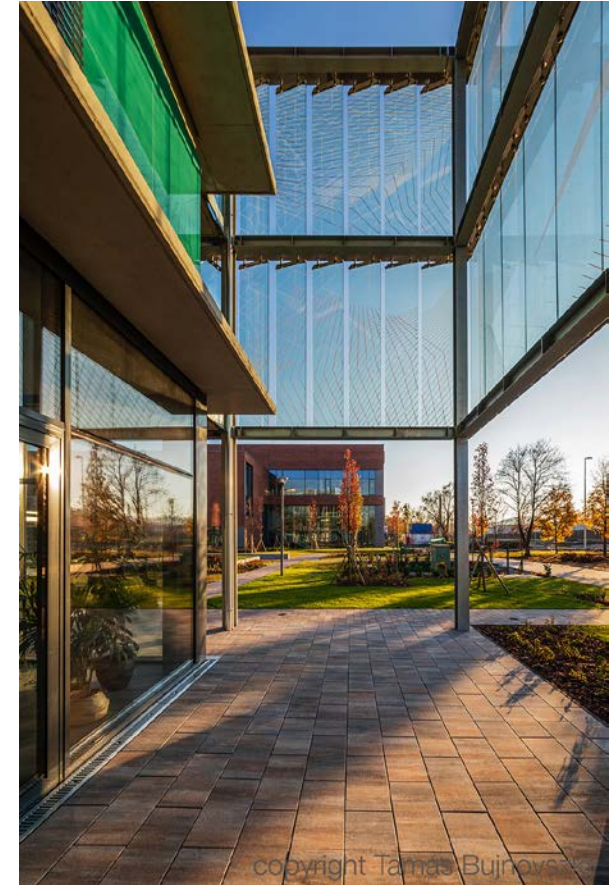
• Teljes bérbeadható terület	82.000 m²	A központi, a műemléki és a déli területen átadott épületek összessége. Az északi és déli területeken ezen túlmenően további 62.000 m ² fejleszthető.
• Felújítások	5.500 m²	Idén a Park központi területein elhelyezkedő legrégebbi iroda- és szolgáltató épületeinek technológiai korszerűsítését kezdtük meg, éves szinten 1 millió euróra tervezett összegben.
• Fejlesztési tervek	4.000 m²	2019 második felében a Graphisoft Park legdélebbi területein 4.000 m ² fejlesztési területen megkezdtük a régészeti és területrendezési munkákat, és egy lehetséges későbbi projekt indításának az előkészületeit. Az előkészítő munkálatok várhatóan idén év végéig befejezésre kerülnek.





- 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 területen 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

Bodócsy Ágnes - CFO

abodocsy@graphisoftpark.com