



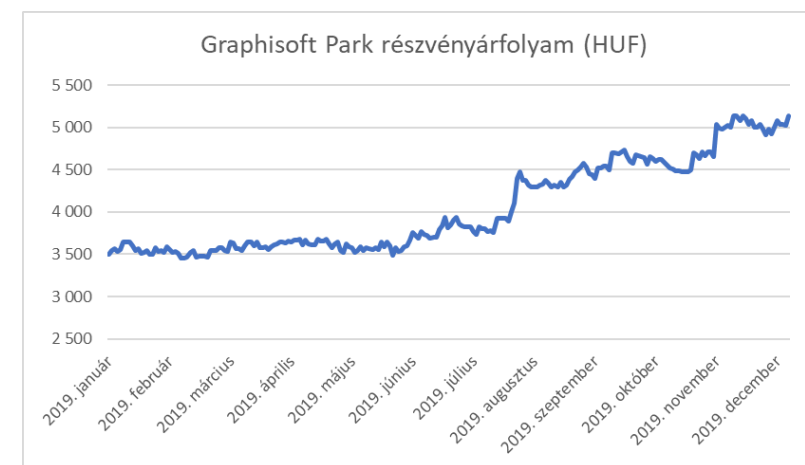
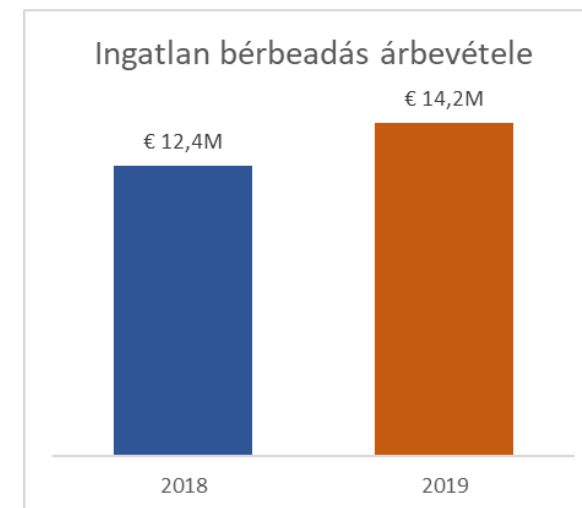
2019. évi eredmények



Pénzügyi eredmények

Ingyen bérbeadás árbevétele	EBITDA	FFO I ⁽¹⁾	Egy részvényre jutó pro forma eredmény
14,25 M EUR	13,35 M EUR	12,0 M EUR	0,49 EUR
+15%	+12%	+16%	+11%

- Az ingatlan bérbeadás árbevétele 1,8 millió euróval, 15%-kal, míg az EBITDA 1,5 millió euróval, 12%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a 2018-ban a déli területen átadott új épületegyüttesből származó bérleti díjaknak, és a magas kihasználtságnak köszönhetően. Ezek következtében az egy részvényre jutó pro forma eredmény 0,49 euró, 11%-kal meghaladva az előző évit.
- Az FFO növekedése 35%, melyet a fentiekén túlmenően a kedvezőbb realizált pénzügyi eredmény is befolyásolt.
- Mindezek mellett a Graphisoft Park részvényárfolyama 2019-ben mintegy másfélszeresére emelkedett.



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

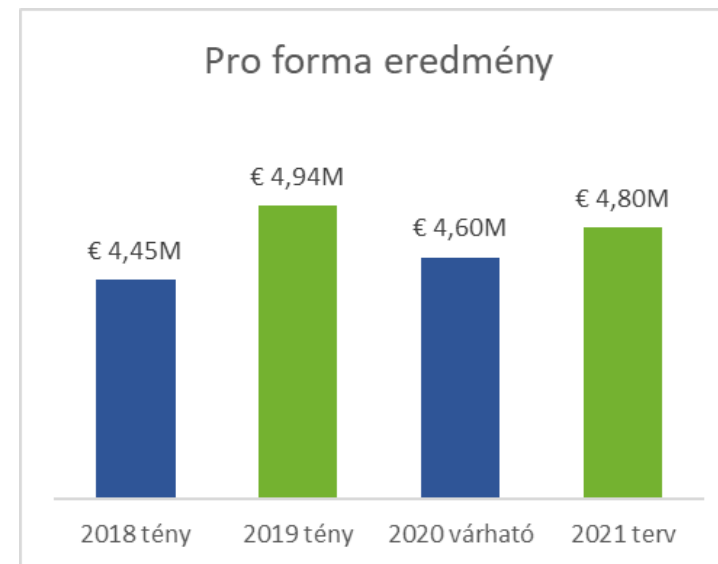


Új hitel és strukturált részvényvisszavásárlási program

- A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából, kihasználva a jelenlegi rendkívül kedvező hitelfelvételi lehetőségeket, 10 éves futamidejű, **40 millió euró keretösszegű hitelszerződést** kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel, mely 2019. december 30-án folyósításra került.
- A hitel keretösszegéből 3 millió euró rövid lejáratú hitel, míg a fennmaradó részből a Társaság szándékai szerint mintegy **33 millió euró strukturált részvény-visszavásárlási program** keretében kerül kifizetésre a részvényesek részére.
- A tranzakció tervezett időpontja 2020. április 3., melynek részletes leírása az alábbi linken érhető el: [https://bet.hu/site/newkib/hu/2020.02./A Graphisoft Park SE rendkivuli tajekoztatasa reszvenyek visszavasarl asarol 128353664](https://bet.hu/site/newkib/hu/2020.02./A_Graphisoft_Park_SE_rendkivuli_tajekoztatasa_reszvenyek_visszavasarl_asarol_128353664)
- Az Igazgatótanács 2020. március 2-ára összehívta a Társaság közgyűlését a tranzakcióhoz szükséges felhatalmazások meghozatalára. A közgyűlési meghívó és a közgyűlési előterjesztés az alábbi linken érhető el: [https://bet.hu/site/newkib/hu/2020.01./Kozgyulesi meghivo 128351877](https://bet.hu/site/newkib/hu/2020.01./Kozgyulesi_meghivo_128351877)
[https://bet.hu/site/newkib/hu/2020.02./Kozgyulesi eloterjesztes 128353656](https://bet.hu/site/newkib/hu/2020.02./Kozgyulesi_eloterjesztes_128353656)

2020-2021. évi előrejelzés

Millió euró	2018 tény	2019 tény	2020 várható	2021 terv
Bérleti díjbevétel	12,41	14,25	14,6	14,8
EBIDTA	11,88	13,35	13,5	13,6
Értékcsökkenés	5,96	7,13	7,1	7,1
Nettó kamatköltség	1,42	1,26	1,8	1,7
Pro forma eredmény	4,45	4,94	4,6	4,8



- A 2020-ra a korábban publikált és az új hitelfelvétel kamatköltségével még nem számoló 5,1 millió euró pro forma eredményvárakozásunk **4,6 millió euróra** módosul, 2021-re pedig **4,8 millió euró** adózott eredményt várunk.
- 2020-ban a bevételek 350 ezer eurós, 2021-ben további 200 ezer eurós növekedésével számolunk, hasonló kihasználtsági szintet feltételezve, melynek következtében az EBITDA további növekedése is várható. Az adózott eredmény a 2020-ban megugró kamatköltség miatt visszaesik, 2021-től azonban ismét növekedésre számítunk.

Ingyanállomány és finanszírozás

<ul style="list-style-type: none"> Ingyanállomány valós értéke 	265 M EUR	<p>0,5 millió euróval magasabb a 2018. év végénél:</p> <ul style="list-style-type: none"> A 2018-ban átadott South Park irodaépület, és a központi területen az átköltözések miatt átmenetileg megüresedett irodaterületek jelentős része bérbeadásra került, így értékük 6,7 millió euróval nőtt. A fejlesztési telkek értéke nagyrészt az NKM Közműszolgáltató Zrt. által elvégzendő kármentesítés további elhúzóda miatt 6,2 millió euróval csökkent.
<ul style="list-style-type: none"> Kihasználtság 	97%	A 2018-ban átadott South Park irodaépület, és az átköltözések miatt átmenetileg megüresedett irodák jelentős része már bérbeadásra került.
<ul style="list-style-type: none"> WAULT 	4,8 év	2019-ben több bérlői szerződés meghosszabbításra került, többek között a legnagyobb bérlőink egyikével, a Microsoft Magyarország Kft-vel 2019. június 28-án újabb 5 évvel meghosszabbítottuk az idén év végén lejáró bérleti szerződést.
<ul style="list-style-type: none"> Hitelállomány 	112,9 M EUR	A 2019. végén felvett új hitel miatt magasabb a hitelállomány a korábbi időszakokhoz képest, mértéke a teljes ingatlanállomány 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 	195 M EUR	Az esedékes hiteltörlesztések és a tárgyidőszaki növekvő készpénzállomány valamint a valós érték növekedés eredményeképpen a valós nettó eszközérték mintegy 4 millió euróval magasabb a 2018. év végénél.
<ul style="list-style-type: none"> Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték 	19,4 EUR	Fentiek eredményeképpen az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték 50 eurocenttel nőtt az előző év végéhez képest.

Ingyatlanállomány 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, mintegy 826 ezer euró értékben, melyet terveink szerint tovább folytatunk a következő években évi 1 millió euró értékben. |
| • Fejlesztési tervek | 4.000 m² | 2019 második felében a Graphisoft Park legdélebbi területein 4.000 m ² fejlesztési területen megkezdtük a régészeti és területrendezési munkálatokat, és egy lehetséges későbbi projekt indításának az előkészületeit. Az előkészítő munkálatok 2020-ban tovább folytatódnak. |





- 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