



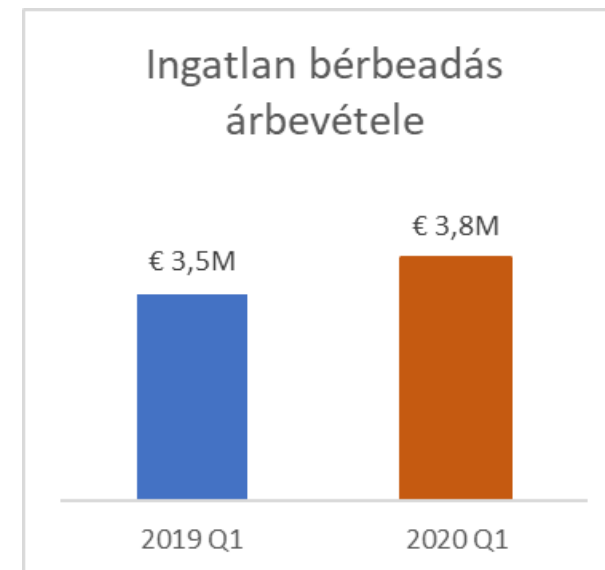
2020. Q1 eredmények



Pénzügyi eredmények

Ingatlan bérbeadás árbevétele	EBITDA	FFO I ⁽¹⁾	Pro forma eredmény
3,8 M EUR	3,6 M EUR	2,9 M EUR	1,14 M EUR
+7%	+6%	-5%	-17%

- Az ingatlan bérbeadás árbevétele 2020 Q1-ben 260 ezer euróval, 7%-kal, míg az EBITDA 210 ezer euróval, 6%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest.
- Az FFO 160 ezer euróval, míg a pro forma eredmény 170 ezer euróval csökkent elsősorban a megnövekedett hitelállomány magasabb kamatköltsége, és a forint gyengülés miatt realizált árfolyamveszteség miatt.
- 2020 első negyedéves eredménye a tervezettnél megfelelően alakult, a COVID-19 okozta válság hatásai még nem jelentkeztek ebben az időszakban.



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



Osztalékfizetés

- A Társaság Igazgatótanácsa, figyelembe véve a koronavírus miatt kialakult helyzetet, **visszavonta a tervezett strukturált részvény-visszavásárlási tranzakciót**, és a 2019. évi pro forma eredmény 90%-ának megfelelő 4,5 millió euró mellett, a tranzakcióra elkülönített összeg terhére további 25,5 millió euró, azaz összesen **30 millió euró** osztalék kifizetéséről döntött.
- A tranzakcióra elkülönített 33 millió euró keretösszezből fennmaradó **7,5 millió euró** jelen gazdasági helyzetben indokolt **tartalék**, amely biztosítja a vállalat további biztonságos működését, elmélyülő gazdasági válság esetén is.
- A törzsrészvényekre fizetendő osztalék **1.060 HUF**, a kifizetés kezdő időpontja 2020. június 8.
- Az osztalékfizetésre vonatkozó részletes információk az alábbi közzétételben találhatóak:

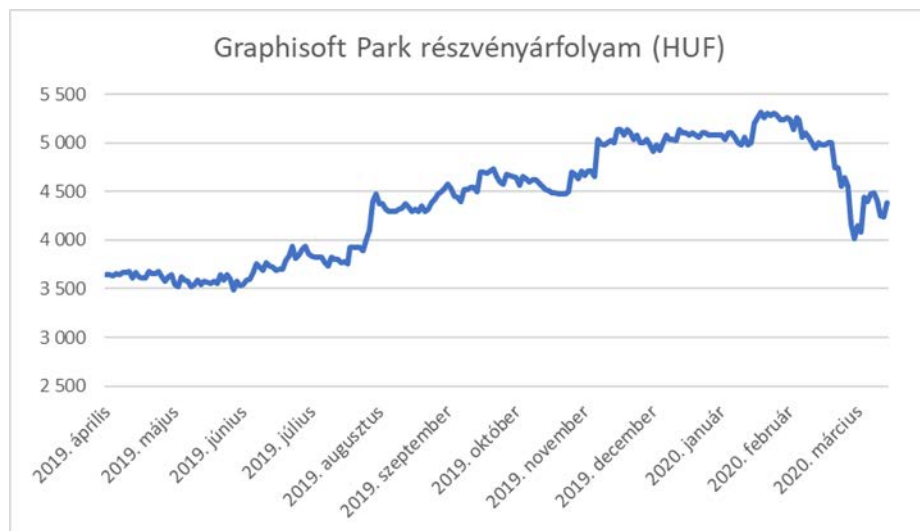
https://bet.hu/site/newkib/hu/2020.05./Osztalekfizetes_128407085





2020-2021 évi előrejelzés

- A COVID-19 okozta válság hatásai a 2020 Q1 eredményben még nem jelentkeztek, ugyanakkor március második felében az általános piaci bizonytalanság a részvényárfolyamot már negatívan érintette, az időszaki maximumhoz képest 17%-kal alacsonyabb árfolyamon zárt.
- Az év hátralevő részében a járványhelyzet kapcsán hozott intézkedések várható hatásai a Graphisoft Parkot is érintik, mely alapján módosítjuk előrejelzésünket: bár bérelőink jelentős része az informatika és biotechnológia területén működő, stabil vállalat, melyeket a válság talán kevésbé fog visszavetni, az egyes bérleti szerződések megújításának elmaradása, vagy a bérelt területek csökkentése miatt a korábban közzétetthez képest 700 ezer euró bevételkieséssel számolunk, 5%-kal elmaradva a korábban tervezett éves bevételtől, illetve 2,5%-kal az előző évitől. A 2020. évi árbevétel **13,9 millió euró**, míg a pro forma eredmény **4 millió euró** körül alakulhat. Az idei év hátralevő részét érintő bevételkiesés a jövő év egészét érinti már, így a korábbi növekedés helyett 2021-re az eredmények szinten tartásával számolunk.
- Jelenlegi helyzetben az előrejelzés bizonytalansága nagyobb, mint korábban, a tényleges eredmény ettől jelentősen eltérhet bármely irányban.



Millió euró	2019 tény	2020 várható	2021 terv
Bérleti díjbevétel	14,25	13,9	13,9
EBIDTA	13,35	13,0	12,9
Értékcsökkenés	7,13	7,1	7,1
Nettó kamatköltség	1,26	1,9	1,8
Pro forma eredmény	4,94	4,0	4,0

Ingyatlanállomány és finanszírozás

<ul style="list-style-type: none"> Ingyatlanállomány valós értéke 	263 M EUR	<p>2 millió euróval alacsonyabb a 2019. év végénél:</p> <ul style="list-style-type: none"> A kész ingatlanok értéke 1,8 millió euróval csökkent, a piaci bizonytalanság hatására emelkedő yield és a 2020-2021-ben várható átmeneti üresedés hatására. A fejlesztési telkek értéke 0,2 millió euróval csökkent, a piaci bizonytalanság miatt a fejlesztések megvalósíthatósága is halasztódik.
<ul style="list-style-type: none"> Kihasználtság 	97%	Az elmúlt évek fejlesztésinek lezárulta után 2019 második felétől ismét tartósan magas, 97% az irodapark kihasználtsága.
<ul style="list-style-type: none"> WAULT 	4,5 év	A bérlők lojalitását mutatja az is, hogy a jelenlegi bérlők első bérleti jogviszonyuk kezdetétől számított átlagos bérleti időtartama 13 év.
<ul style="list-style-type: none"> Hitelállomány 	107,6 M EUR	A 2019. végén felvett új hitel miatt magasabb a hitelállomány a korábbi időszakokhoz képest, mértéke a teljes ingatlanállomány 41%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a hitelállomány a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású.
<ul style="list-style-type: none"> LTV 	41%	
<ul style="list-style-type: none"> Valós nettó eszközérték 	195 M EUR	Az ingatlanérték csökkenése mellett a tárgyidőszaki eredmény és a hiteltörlesztések következtében a valós nettó eszközérték mindössze 400 ezer euróval marad el az előző év végétől.
<ul style="list-style-type: none"> Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték 	19,3 EUR	Fentiek eredményeképpen az egy részvényre jutó valós nettó 19,3 euró, ugyanakkor a tervezett 30 millió euró osztalék júniusi kifizetését követően a részvényenkénti 2,98 euró osztalék összegével, azaz mintegy 15%-kal csökkeni fog.





- 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