



## Tájékoztató

### Új hitelszerződés megkötéséről és a 2018-ra várható eredmények becsléséről

Tekintettel a jelenlegi rendkívül alacsony kamatkörnyezetre, a Graphisoft Park SE, az Igazgatótanácsának döntése alapján a Westdeutsche ImmobilienBank AG-vel 2007-ben létrejött és 2019 májusában lejáró hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására új, 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötött 2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel.

Így a kamatláb - ellentétben a most kiváltásra kerülő, részben változó kamatozású hitellel - a teljes futamidőre rögzített. Ennek következtében az új hitel kamata a 2018 közepén várható lehívástól kezdve némileg magasabb lesz, mint a kiváltásra kerülő hitel utóbbi időben különösen alacsony kamata, ugyanakkor a kamatláb a következő 10 évre rögzített, ami kiszámíthatóbb gazdálkodást és eredmény előrejelzést tesz lehetővé.

Az új hitel keretösszege 40 millió euró, mely elsősorban a Westdeutsche ImmobilienBank AG felé fennálló teljes tartozás kiegyenlítésére, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának finanszírozására szolgál.

#### 2018. évi előrejelzés:

Az árbevétel várhatóan 1,8 millió euróval, 17%-kal haladja meg a 2017-re jelzett bevételt, köszönhetően elsősorban a déli fejlesztési területen épülő új irodakomplexum 2018 közepén várható átadásának és még ebben az évben történő részleges feltöltésének. Ezen felül várhatóan az egyéb bevételek 300 ezer euróval növekednek 2017-hez képest. Ezzel párhuzamosan a működési költségek mintegy 100 ezer euróval növekednek, ugyanakkor a szabályozott ingatlanbefektetési előtársasággá történő alakulás hatására a társaságnak jövő évre vonatkozóan társasági adó és helyi iparüzési adó fizetési kötelezettsége nem keletkezik, ami a nyereségadó ráfordítást mintegy 200 ezer euróval csökkenti az előző évhez képest.

Adózás után a 2017 évinél némileg magasabb, 3,8 millió euró eredményt várunk. A bevétel növekedése mellett az adózás utáni eredmény arányos növekedésére 2018-ban még nem számítunk a következő tényezők miatt:

- A kamatfizetési kötelezettség részben a fentiekben ismertetett új, hosszú távú refinanszírozás következtében (beleértve az idő előtti visszafizetést terhelő egyszeri előtörlesztési költségeket) mintegy 400 ezer euróval növekszik 2017-hez képest.

- A déli fejlesztési területen épülő irodakomplexum 2018 közepén várható átadását követően annak bérlőkkel történő feltöltését fokozatosan tervezzük, ugyanakkor amortizációs költsége az első blokk átadásától kezdve a teljes épületegyüttesre megjelenik. Ezen felül a közel 20 éves irodapark épületeinek szisztematikus korszerűsítése és felújítása - melyet 2017-ben kezdtünk meg – tovább emeli az értékcsökkenési leírást. Így a fentiek hatására az előzetes becslésünk szerint az értékcsökkenési leírás 1,7 millió euróval növekszik 2018-ban 2017-hez képest.

Mindezek alapján a 2018-ra várható (szokásos tevékenységből származó) eredményeink a megkötött és érvényes bérleti szerződéseket figyelembe véve a következőképpen alakulnak (az első oszlopban a 2016. évi tényadatok):

(millió euró)	2016 tény	2017 várható	2018 terv
<b>Bérleti díj bevétel</b>	<b>9,52</b>	<b>10,5</b>	<b>12,3</b>
Működési költség	-1,13	-1,5	-1,6
Egyéb bevétel (nettó)	0,35	0,3	0,6
<b>EBITDA</b>	<b>8,74</b>	<b>9,3</b>	<b>11,3</b>
Értékcsökkenés	-4,18	-4,6	-6,3
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>4,56</b>	<b>4,7</b>	<b>5,0</b>
Nettó kamatköltség	-0,83	-0,8	-1,2
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3,73</b>	<b>3,9</b>	<b>3,8</b>
Nyereségadó	-0,56	-0,2	0,0
<b>Adózott eredmény</b>	<b>3,17</b>	<b>3,7</b>	<b>3,8</b>

Budapest, 2017. november 30.

Graphisoft Park SE