

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2020. harmadik negyedév

2020. november 10.



GRAPHISOFTPARK





Tisztelt Részvényeseink!

A COVID-19 járvány második hulláma a vártnál súlyosabb, és várhatóan elhúzódó gazdasági válságot eredményez, ugyanakkor a Társaság félévi jelentésében publikált, 2020-ra és 2021-re vonatkozóan megfelelő óvatossággal becsült előrejelzések módosítását nem teszi szükségessé. Bérelőink többsége nagy presztízsű és pénzügyileg stabil informatikai és biotechnológiai vállalat, melynek köszönhetően az irodapiac egészére vonatkozó általános előrejelzések a Graphisoft Parkot kevésbé érintik. Az irodapark kihasználtsága 2020. I. félév végéig tartósan 97% volt, mely III. negyedévben kismértékben, 2%-kal ugyan csökkent, de a budapesti átlagos irodapiaci üresedés mértékénél kedvezőbb maradt. A kihasználtság tartós visszaesésével jelenleg nem számolunk, bérelői visszajelzések alapján hosszabb távon is szükség lesz a személyes jelenlétre, különösen pedig a szociális távolságtartás követelményét jól kiszolgáló nagyméretű, zöldterülettel körülvett irodákra. Jelenlegi számításaink szerint tehát a Társaság félévi jelentésében 2020-ra és 2021-re vonatkozó előrejelzést fenntartjuk: a kihasználtság kismértékű visszaesése mellett a bérleti díjak indexálása és a bérleti szerződések megújításakor elért díjmódosítások eredményeképpen **az idei évre továbbra is 14,4 millió euró bérleti díjbevétele mellett 4,2 millió euró pro forma eredményt, 2021. évre pedig 14,5 millió euró bérleti díjbevétele és 4,3 millió euró pro forma eredményt várunk.**

Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték

Tekintettel a COVID 19 járvány második hullámára, a várhatóan elhúzódó gazdasági visszaesésre és a megváltozó bérelői magatartásra, a független értékbecslő indokoltan tartotta az **ingatlanállomány valós piaci értékét** az előző negyedév végéhez képest mintegy 6,5%-kal csökkenteni. Eszerint a 2020. június 30-ra becsült 263 millió euró valós piaci ingatlanérték 2020. szeptember 30-ra vonatkozó becslése **246 millió euróra** csökkent. Ez a csökkenés számszerűsíti a bizonytalan piaci környezet miatt folyamatosan emelkedő hozamelvárásokat, továbbá a speciálisan az irodapiacot érintő kockázati tényezők becsült hosszú távú változását. A koronavírus járvány következtében az irodapiacra a kihasználtság 2020-ban általános csökkenést mutat, hosszabb távon pedig a „home office” térnyerése mellett az egyes bérleti szerződések megújításának esetleges elmaradásával, illetve az irodahasználat átalakulásával, az egyes bérelt területek csökkentésének igényével is számolt a független értékbecslő.

	[ezer EUR]			
	2019. dec. 31.	2020. márc. 31.	2020. jún. 30.	2020. szept. 30.
Elkészült, átadott ingatlanok	241.310	239.544	239.486	222.166
Fejlesztési telkek	23.630	23.390	23.390	23.400
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	264.940	262.934	262.876	245.566
Valós nettó eszközérték	195.295	194.877	165.586	150.601
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	19,4	19,3	16,4	14,9

Az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke 2020. szeptember 30-án 222,2 millió euró, ami 2019. év végi értéknél mintegy 19 millió euróval alacsonyabb. A koronavírus válság okozta bizonytalan piaci környezetben a piaci hozamok 2020-ban jelentősen nőttek, emellett III. negyedévben - a korábban előrejelzett szerint - az irodapark kihasználtsága kismértékben, 2%-kal csökkent. A jelenlegi piaci bizonytalanság hatására a jövőbeli fejlesztések megvalósítása halasztódik, melynek hatását a gyengülő forint árfolyam részben ellensúlyozza, de összességében 2019. év végéhez képest e hatások a fejlesztési telkek valós értékének 200 ezer euróval történő csökkenését eredményezték.



2020-ban a valós nettó eszközértéket egyrészt a 2020 júniusában kifizetett 30 millió euró osztalék, másrészt 2020. szeptember végén az ingatlanok valós piaci értékének 17 millió euróval történő leértékelése csökkentette 195 millió euróról **151 millió euróra**.

Pro forma eredmények

2020. I-III. negyedévi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: az egy évvel korábbi 330 ezer euróval meghaladva 10,96 millió euró bérleti díjbevételt értünk el. Az EBITDA a működési költségek növekedése mellett 310 ezer euróval haladja meg a 2019. I-III. negyedévi értéket. Az értékcsökkenés nem változott jelentősen, ugyanakkor a magasabb hitelállományhoz kapcsolódó kamatköltségek, valamint a forint gyengülése miatt a forintban nyilvántartott eszközök árfolyamvesztesége jelentősen csökkentették a tárgyidőszaki pénzügyi eredményt. Egyszeri tételként mutatjuk be a II. negyedévben realizált 747 ezer euró árfolyamveszteséget, ami a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódik¹, így ez nem csökkenti a következő évi osztalékfizetés alapjául szolgáló pro forma nettó eredményt². Fentiek eredményeképpen tárgyidőszakban 3,22 millió euró nettó nyereséget értünk el, amely 2019. I-III. negyedévi eredménytől mintegy 460 ezer euróval marad el, elsősorban a megnövekedett hitelállományhoz kapcsolódó kamatköltségek miatt.

(millió euró)	2019.I-III. negyedév	2020.I-III. negyedév
Bérleti díj bevétel	10,63	10,96
Egyéb bevétel (nettó)	0,33	0,41
Működési költség	(1,04)	(1,14)
EBITDA	9,92	10,23
Értékcsökkenés	(5,22)	(5,33)
Üzemi eredmény	4,70	4,90
Nettó kamatköltség	(1,01)	(1,67)
Adózás előtti eredmény	3,69	3,23
Nyereségadó	(0,01)	(0,01)
Adózott eredmény	3,68	3,22
Egyéb eredmény (árfolyamkülönbözet)	-	(0,75)
Adózott eredmény egyéb eredménnyel együtt	3,68	2,47

¹ Az osztalék megállapításának időpontja (2020. április 30.) és a járványhelyzetben bevezetett előírások nyomán viszonylag távoli kifizetési időpont (2020. június 8.) között a HUF jelentősen erősödött. Ezért a forintban meghatározott osztalék a kifizetés tényleges időpontjában a tervezett 30,3 millió euró helyett 31,0 millió euró volt. Az IFRS vonatkozó előírásai szerint a különbség árfolyamveszteségként könyvelendő. A Társaság ezt egyszeri tételként mutatja be, és ezzel nem tervezi csökkenteni 2020-as teljesítmény utáni osztalékfizetés alapját képező pro forma eredményt.

² Lásd: Gazdasági kulcsadatok/Eredmények: B) Egyéb eredmény



Előrejelzés

A COVID-19 járvány második hulláma a vártnál súlyosabb, és várhatóan elhúzódó gazdasági válságot eredményez, ugyanakkor a Társaság félévi jelentésében megfelelő óvatossággal publikált, 2020-ra és 2021-re vonatkozó előrejelzések módosítását nem teszi szükségessé. A Társaság jelenlegi számításai szerint az idei bevétel a bérleti díj indexálások és a szerződések megújításakor elért díjmódosítások eredményeképpen várhatóan 14,4 millió euró lesz, mintegy 150 ezer euróval meghaladva az előző évit, 2021-ben pedig 14,5 millió eurót érhet el. A működési költségek részben az egyszeri szakértői díjak, részben a magasabb személyi és egyéb általános költségek miatt várhatóan növekednek, míg az értékcsökkenés nagyobb mértékű változásával már nem számolunk. A kamatköltség a korábban tervezetteknek megfelelően a magasabb hitelállományhoz kapcsolódóan mintegy 700 ezer euróval meghaladja a 2019 évit, ugyanakkor a folyamatos törlesztések eredményeképpen 2021-re 100 ezer euróval csökken. Összességében a 2020. évre 4,2 millió míg a 2021. évre 4,3 millió euró pro forma eredményt várunk.

Az ingatlanállomány tárgyidőszaki leértékelése nem érinti a Társaság pénzeszközeit és nem befolyásolja osztalékfizetési politikáját, a jelenlegi készpénzállomány elmélyülő gazdasági válság esetén is biztosítja a vállalat további biztonságos működését, valamint az eddigi gyakorlat szerint a pro forma eredmény 90%-ának megfelelő osztalék kifizetésének lehetőségét.

(millió euró)	2019 tény	2020 várható	2021 terv
Bérleti díj bevétel	14,25	14,4	14,5
Egyéb bevétel (nettó)	0,51	0,5	0,5
Működési költség	(1,41)	(1,6)	(1,7)
EBITDA	13,35	13,3	13,3
Értékcsökkenés	(7,13)	(7,1)	(7,1)
Üzemi eredmény	6,22	6,2	6,2
Nettó kamatköltség	(1,26)	(2,0)	(1,9)
Adózás előtti eredmény	4,96	4,2	4,3
Nyerességadó	(0,02)	(0,0)	(0,0)
Adózott eredmény	4,94	4,2	4,3

A 20 évvel ezelőtt megfogalmazott "mikro-szilícium-völgy" koncepció működik. A sokak várakozása szerint elhúzódó gazdasági válság közepette is érdemes az ingatlanfejlesztésben is fókuszálni egy jól meghatározott vevőkörre, esetünkben a technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozásokra. Ezen a területen a siker kulcsa a tehetségek vonzása. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészeti, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvevő Park.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	„Pro forma” eredmények (1)		Beszámoló szerinti eredmények	
	2019. szept. 30.	2020. szept. 30.	2019. szept. 30.	2020. szept. 30.
	napján végződő 9 hónap		napján végződő 9 hónap	
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:				
Ingtalan bérbeadás árbevétele	10.636	10.958	10.636	10.958
Működési költség	(1.039)	(1.141)	(1.039)	(1.141)
Egyéb bevétel (nettó)	326	414	326	414
EBITDA	9.923	10.231	9.923	10.231
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	3.631	(19.596)
Értékcsökkenés és amortizáció	(5.224)	(5.331)	(141)	(170)
Üzemi eredmény	4.699	4.900	13.413	(9.535)
Nettó kamatköltség	(916)	(1.473)	(916)	(1.473)
Egyéb pénzügyi eredmény	(92)	(195)	(92)	(195)
Adózás előtti eredmény	3.691	3.232	12.405	(11.203)
Nyereségadó	(11)	(15)	(11)	(15)
Adózott eredmény	3.680	3.217	12.394	(11.218)
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)	0,36	0,32	1,23	(1,11)
B) Egyéb eredmény (egyszeri tételek):				
Árfolyamkülönbözet (3)	-	(747)	-	(747)
Adózott eredmény	-	(747)	-	(747)
A+B) Adózott eredmény	3.680	2.470	12.394	(11.965)
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)	0,36	0,24	1,23	(1,19)

(1) A „pro forma” eredmény a bekerülési érték modell szerinti eredményt mutatja be.

(2) Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részvényeket, valamint a dolgozói részvényeket (lásd Kiegészítő melléklet 1.3 pontja).

(3) Az egyszeri tételek között szerepel a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódó 747 ezer euró árfolyamvesztés.



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Ingatlanok valós értéke	241.310	222.166
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>235.091</i>	<i>216.089</i>
Fejlesztési telkek valós értéke	23.630	23.400
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>12.044</i>	<i>12.319</i>
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	264.940	245.566
Becsült valós nettó eszközérték	195.295	150.601
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2)	19,4	14,9

(1) A befektetési célú ingatlanokat és a fejlesztés alatt álló ingatlanokat a könyveiben is valós értéken mutatja be a Társaság, míg a beépítetlen telkek és a saját használatú ingatlanok a könyvekben bekerülési értéken szerepelnek. A beépítetlen telkek a „Befektetési célú ingatlanok”, míg a saját használatú ingatlanok a „(Saját használatú) ingatlanok, gépek, berendezések” között szerepelnek. Ennek megfelelően az értékcsökkenési leírás elszámolása helyett a befektetési célú ingatlanok tárgyidőszaki valós érték változását mutatja be a Beszámoló szerinti eredménykimutatás.

(2) Az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket (lásd Kiegészítő melléklet 1.3 pontja).

A könyv szerinti nettó eszközérték és a valós nettó eszközérték (saját tőke) bemutatását a Kiegészítő melléklet 22. megjegyzése tartalmazza.



Vezetőségi jelentés

Az üzleti jelentésben a Graphisoft Park csoport üzleti céljainak megvalósulását az alábbi nézőpontokból mutatjuk be:

- 2020. első kilenc havi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztési és korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2020. és 2021. évi eredmény előrejelzés.

2020. első kilenc havi „pro forma” eredmények

A 2020. első kilenc havi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2019-es bázishoz viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2020: 10.958 ezer euró; 2019: 10.636 ezer euró) 322 ezer euróval, 3%-kal nőtt, elsősorban a bérleti díjak indexálásának és a szerződések megújításakor elért díjmódosításoknak köszönhetően.
- A **működési költség** (2020: 1.141 ezer euró; 2019: 1.039 ezer euró) 102 ezer euróval, azaz 9,8%-kal nőtt az előző évhez képest. Az egyéb működési költség elsősorban a tervezett részvény visszavásárlási program (melyet végül az időközben bevezetett kijárási korlátozások miatt rendkívüli osztalékfizetéssel helyettesítettünk) kapcsán felmerült szakértői díjak miatt magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **egyéb bevétel** (2020: 414 ezer euró; 2019: 326 ezer euró) nettó egyenlege 88 ezer euróval, 27%-kal magasabb az előző évi bázisnál. Ez elsősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2020: 5.331 ezer euró; 2019: 5.224 ezer euró) 107 ezer euróval, 2%-kal nőtt az előző évhez képest, elsősorban az előző évben elvégzett felújítások következtében.
- Az **EBITDA** (2020: 10.231 ezer euró; 2019: 9.923 ezer euró) 308 ezer euróval, 3,1%-kal nőtt, míg az **üzemi eredmény** (2020: 4.900 ezer euró; 2019: 4.699 ezer euró) 201 ezer euróval, 4,3%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők együttes hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2020: 1.473 ezer euró; 2019: 916 ezer euró) a megnövekedett hitelállományhoz miatt mintegy 557 ezer euróval nőtt az előző év hasonló időszakához képest.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2020: 942 ezer euró veszteség; 2019: 92 ezer euró veszteség) 850 ezer euróval alacsonyabb az előző évinél, melyből 747 ezer euró a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódó árfolyamveszteség.
- A **nyereségadó** (2020: 15 ezer euró; 2019: 11 ezer euró) mértéke minimális, mivel a Csoport – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparűzési adó fizetési kötelezettség alól.
- A **nettó nyereség** (2020: 2.470 ezer euró; 2019: 3.680 ezer euró) az osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódó árfolyamveszteségtől eltekintve a 2020. I-III. negyedévi nettó nyereség 3.217 ezer euró, 463 ezer euróval alacsonyabb 2019-hez képest a fenti tényezők együttes hatására.



2020. első kilenc havi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2020 I-III. negyedévében 14.435 ezer euróval alacsonyabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 5.161 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 19.596 ezer euróval csökkentette az eredményt. A valós érték csökkenését a bizonytalan piaci körülmények miatt megnövekedett piaci hozamok hatása, valamint a kihasználtság 2020-2021-ben várható kismértékű átmeneti visszaesése továbbá a bérlői magatartásnak a független értékbecslő által becsült hosszabb távon várható megváltozása eredményezte.

2019 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 8.714 ezer euróval volt magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 5.083 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 3.631 ezer euróval szintén növelte az eredményt. Az összehasonlító időszakban a valós érték növekedést a déli területen megvalósult fejlesztés, az új bérlési szerződések és a növekvő kihasználtság okozta.

A valós értékben bekövetkezett változások részletezését a Kiegészítő Melléklet 9. (Befektetési célú ingatlanok) pontja tartalmazza.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban rendelkezésre álló összes bérbeadható terület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

Időszak:	2019 Q1	2019 Q2	2019Q3	2019Q4	2020Q1	2020Q2	2020Q3
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	96%	97%	97%	97%	97%	97%	95%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

2018-ban a több lépcsőben átadott South Park épületegyüttessel a korábbi 68.000 m²-ről 82.000 m²-re nőtt a bérbeadható terület nagysága, melynek kihasználtsága a meglévő bérlők növekedési igénye és az újonnan kötött bérlési szerződések eredményeképpen 2019 második felétől ismét tartósan 97%-ra emelkedett. 2020. III. negyedév végére a kihasználtság kismértékben visszaesett, részben a gazdasági visszaesés, részben egyedi bérlői igények alapján 95%-ra csökkent.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk a Parkban hosszú idő óta bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP (2005 óta), a Microsoft (1998 óta), a Servier (2007 óta), és természetesen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő szoftervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérlési időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, átlagosan 1-3 évvel meghosszabbítva lejáró szerződésüket, a budapesti piacon prémiumnak számító bérlési díjak mellett is. A Park összes jelenlegi bérlőjének az első bérlési jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje **13,4 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **4,2 év**.

Fejlesztési és korszerűsítési tervek

A központi és a déli fejlesztések befejezése után 2018. szeptembertől a Graphisoft Parkban összesen **82.000 m² teljes bérbeadható terület**, valamint hozzávetőlegesen **2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs** áll a bérlők rendelkezésére.



A déli terület South Park II nevű legdélebbi részén további mintegy 20.000 m² bérbeadható terület fejleszthető. Ezen a telken 2019 második félévében mintegy 4 ezer m² területen megkezdtük a régészeti és területrendezési munkálatokat, és egy lehetséges későbbi projekt indításának az előkészületeit. Az előkészítő munkálatok 2020-ban befejeződtek, így igény esetén akár 18 hónapon belül át tudunk adni új épületeket ezen a területen.

Ezen túlmenően 2020-ban a közvetlenül a már beépített South Park I és a South Park II nevű fejlesztési terület között elhelyezkedő, mintegy 1.200 m² alapterületű, Budapest III. 19333/60 hrsz. ingatlan megszerzésére vonatkozóan a Társaság pályázatot nyújtott be, melyet a Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselőtestületének 613/2020. (IX.24.) Határozata szerint a Képviselőtestület elfogadott, és elkezdődött a szükséges szerződések szövegezése. Ez a terület összevonva a már eddig is a Társaság tulajdonában álló telekkel további 4000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztését teszi lehetővé.

Az északi területen az NKM Földgázszolgáltató Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „A terület főbb kockázati tényezői”, valamint a „Peres eljárás” pontokban). A kármentesítés után azonban ez a terület és a műemléki terület eddig felhasználatlan része további mintegy 42.000 m² bérbeadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ezzel együtt tehát a teljes további fejlesztési potenciál mintegy 66.000 m² bérbeadható terület, így tehát a Graphisoft Park egésze összesen 148.000 m² bérbeadható területre növekedhet.

2017-ben megkezdtük a 20 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. A 2017-18-ban közel 13.000 m² irodaterület átalakításához kapcsolódóan felmerült költség mintegy 4 millió euró volt, melyhez a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére további 6 millió euró értékű beruházást végeztek el az épületeken. 2019-ben több kisebb iroda- illetve szolgáltató épület felújítását végeztük el összesen mintegy 5.500 m²-en, összesen 826 ezer euró értékben, 2020-tól pedig további évi 0,5-1 millió euró értékű technológiai korszerűsítést tervezünk a központi terület egyes régebbi épületein.

A 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 technológiai cégek, startup vállalkozások és az oktatási intézmények között már eddig is szoros, együttműködő partneri kapcsolat jött létre és a Graphisoft Park e három fontos pillére kölcsönösen támogatja,



erősíti és stimulálja egymást. Mindhárom szektor számára egyre inkább vonzerőt és erőforrást jelent a fizikai közellét és tartalmi együttműködés. A Park vezetése tudatosan támogatja mindhárom pillér jelenlétét és az együttműködésben rejlő potenciál optimális kihasználását. Továbbra is nyitottak vagyunk tudásközpontok és tudásgyárak, magas színvonalat képviselő, a Park koncepciójába illő oktatási intézmények befogadására.

A Graphisoft Park vezetése a kutatást, az alkotást és az oktatást az inspiráló környezet továbbfejlesztésével támogatja. Célkitűzésünk a Parkban dolgozó, alkotó emberek komfortérzetének, ezáltal teljesítményének a növelése, a közösségteremtés eszközeinek fejlesztése, események, programok szervezése, az alkotómunka feltételeinek további javítása, az itt dolgozók életének megkönnyítése. Növelni szeretnénk a különféle szabadidős, sportolási és rekreációs tevékenységek lehetőségeit. Azért tesszük ezeket a lépéseket, mert az elégedett munkavállalók garantálják bérlelőnk versenyképességét a piacon. A Park vezetése elkötelezett aziránt, hogy az itt dolgozók a Parkot ne egyszerűen munkahelynek, hanem komfortos, kellemes második otthonuknak érezzék.

Finanszírozás

A központi területen átadásra került fejlesztések finanszírozására 2015. decemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt-vel. A hitelszerződés alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram keretében 4 milliárd forint (12,6 millió euró) és további 3 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára. A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. júniusban cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig, ezzel a teljes forint alapú tőke- és fix kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük.

A déli területen megvalósított fejlesztés finanszírozására 2016. novemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel. A hitelszerződés alapján az UniCredit Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében 24 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára, ugyancsak a teljes futamidőre rögzített kamatlábbal.

2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel új, 10 éves futamidejű euró alapú, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk elsősorban az Aareal Bank AG hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának finanszírozására. A hitelszerződés kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, melynek eredményeként a kamatláb a teljes futamidőre rögzített.

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 teljes keretösszegéből 3 millió euró 2020. március 31-én volt esedékes, míg a Társaság a fennmaradó részből – a SzIT szellemében vállalt, a pro forma eredmény 90%-ának megfelelő 4,5 millió euró osztalékon felül mintegy 25,5 millió eurót rendkívüli osztalék kifizetésre fordított. A kamatláb fixálása érdekében a hitel kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel.

A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke 104,6 millió euró, tehát az ingatlanok valós értékének 43%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a Társaság teljes hitelállománya a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású, amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti.



Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejárat dátum	2020.09.30-án fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	11.565
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	21.200
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	35.882
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	35.973
Összesen	119.600		104.620

2020. és 2021. évi előrejelzés

Tekintettel a COVID 19 járványnak a korábban vártnál lényegesen súlyosabb második hullámára, illetve az ennek nyomán várhatóan elhúzódó gazdasági visszaesésre és a megváltozó bérlői magatartásra, a független értékbecslő indokoltan tartotta a piaci hozamvárások növekedésével az ingatlanállomány valós piaci értékét mintegy 6,5%-kal csökkenteni. Ez a csökkenés ugyanakkor jelenlegi számításaink szerint nem teszi szükségessé a Társaság félévi jelentésében 2020-ra és 2021-re vonatkozóan megfelelő óvatossággal becsült előrejelzések módosítását.

(millió euró)	2019 tény	2020 várható	2021 terv
Bérleti díj bevétel	14,25	14,4	14,5
Egyéb bevétel (nettó)	0,51	0,5	0,5
Működési költség	(1,41)	(1,6)	(1,7)
EBITDA	13,35	13,3	13,3
Értékcsökkenés	(7,13)	(7,1)	(7,1)
Üzemi eredmény	6,22	6,2	6,2
Nettó kamatköltség	(1,26)	(2,0)	(1,9)
Adózás előtti eredmény	4,96	4,2	4,3
Nyereségadó	(0,02)	(0,0)	(0,0)
Adózott eredmény	4,94	4,2	4,3

- Jelenlegi várakozásaink szerint a 2020. évi várható **bérleti díjbevétel** 14,4 millió euró. Ugyan 2020. III. negyedévében a koronavírus okozta válság és az egyéb bérlői igények alapján a kihasználtság kismértékben csökkent, a bérleti díjak folyamatos indexálása, és a bérleti szerződések megújításakor elért díjmódosítások eredményeképpen az előző évet mintegy 150 ezer euróval meghaladó bevételre számítunk. 2021-ben az idei várható 100 ezer euróval meghaladva a bérleti díjbevétel 14,5 millió euró lehet.
- Az **egyéb bevétel (nettó)** jelentős változásával nem számolunk, ez elsősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- 2020-tól a **működési költségek** növekedésére számítunk, 2020-ban a tervezett, de az időközben bevezetett kijárási korlátozások miatt végül rendkívüli osztalékkal helyettesített részvényvisszavásárlási program előkészítésnek felmerült költségei miatt, 2021-től pedig a Park utóbbi években történt jelentős növekedése folytán a pénzügyi management és az ehhez kapcsolódó IT infrastruktúra új alapokra helyezésével emelkednek a működési költségek.



- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint 2020-ban és 2021-ben az **EBITDA** várhatóan a 2019 évit megközelítve 13,3 millió euró lesz.
- Az elmúlt években megvalósított új fejlesztések és a felújítások következtében 2019-től a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** jelentősen megnőtt a korábbi évekhez képest. 2020-ban és 2021-ben nagyobb mértékű változással már nem számolunk, az értékcsökkenés várható mértéke évi 7,1 millió euró.
- 2019-ben a meglévő hitelállomány **nettó kamatköltsége** 1,26 millió euró volt, 2020-tól azonban a megnövekedett hitelállomány miatt a kamatköltségek növekedésével kell számolni. A konzervatív befektetési politikának – és a SZIT törvényben meghatározott, eszközportfólióra vonatkozó előírásoknak megfelelően – a Társaság a pénzügyi tartalékait likvid és kockázatmentes pénzügyi eszközökben tartja, annak ellenére, hogy jelenleg ezen kamatbevétel nem realizálható. 2020-ban várhatóan 2,0 millió euró kamatköltség merül fel, ami 2021-re a folyamatos törlesztések eredményeképpen 1,9 millió euróra csökken.
- Mindezek eredményeként a 2020. évi várható **nettó eredmény** az előző évitől közel 15%-kal elmaradva 4,2 millió eurót érhet el, míg a 2021. évi nettó eredmény 4,3 millió euró lehet.

Főbb kockázati tényezők

- A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület jelenleg szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Földgázszolgáltató Zrt.) kötelezettsége. Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal határozata szerint a volt gázgyári területen a kármentesítés kezdése, illetve annak befejezése a korábban tervezett időponthoz képest tovább csúszik (Lásd alább „Peres eljárás” pontban).
- A Duna-parti fekvésből eredő esetleges árvízveszély, amellyel a növekvő vízszintingadozások miatt annak ellenére számolni kell, hogy az egykori Gázgyárhoz épült eredeti védmű az eddigi, 2013-ban mért, legmagasabb vízszint esetén is biztonságos védelmet nyújtott.
- A koronavírus-járvány második hulláma várhatóan a korábban vártnál nagyobb mértékű és elhúzódó gazdasági visszaesést eredményez, emiatt az egyre növekvő kockázati szintet számszerűsítő piaci hozamelvárások következtében az ingatlanok valós piaci értékének további leértékelése nem zárható ki. Továbbá – annak ellenére, hogy a Graphisoft Parkban lévő ingatlanokat nagyrészt válság által kevésbé sújtott kutató-fejlesztő tevékenységet végző, stabil vállalatok bérlik - nem kizárható az irodaházak szokásosnál nagyobb mértékű üresedése, valamint hosszabb távon az irodahasználat átalakulása, az irodaterületek iránti igények csökkenése sem.

Peres eljárás

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi jogutódja: NKM Földgázszolgáltató Zrt.) kötelezettsége. A 2019. december 12-én lezárult közigazgatási bírósági eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során meghozta és részünkre 2020. április 30-án megküldte új határozatát, amelyben az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidőt ismételtelen meghosszabbította. A Társaság megvizsgálta a határozatot és az esetleges jogorvoslati lehetőséget és arra jutott, hogy bár lenne eljárásjogi lehetősége a határozat megtámadására, az ügy összes körülményét mérlegelve, különösen figyelembe véve az új határozat által előírt 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket, továbbá figyelembe véve a jogi eljárások várható időtartamát, nem nyújtott be keresetet az új határozattal szemben.



Előrejelzéseinket a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy másik oldalról csak akkor számolunk azzal, hogy meglevő bérlőink lejárt szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérlő a jelentéskészítés időpontjáig jelezte.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2021. végéig 360 EUR/HUF árfolyammal, 1% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezetteken kívül is számos kockázatot és bizonytalanságot hordoznak és a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó előrejelzésekben foglaltaktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat - A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített mellékelt negyedéves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2020. november 10.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2020. szeptember 30-án végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2020. november 10.

Kocsány János
vezérigazgató

Bihari Sándor
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ
2020. SZEPTEMBER 30.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a negyedéves beszámolóhoz	8-25

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2020. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Pénzeszközök	3	46.492	15.105
Vevők	4	1.292	738
Adókövetelés	5	237	117
Egyéb forgóeszközök	6	2.295	2.875
Forgóeszközök		50.316	18.835
Befektetési célú ingatlanok	9	247.135	228.408
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.715	1.660
Immateriális javak	8	59	74
Befektetett eszközök		248.909	230.142
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		299.225	248.977
Rövid lejáratú hitelek	12	7.993	5.040
Szállítók	10	678	479
Adókötelezettség	5	309	368
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	5.146	4.375
Rövid lejáratú kötelezettségek		14.126	10.262
Hosszú lejáratú hitelek	12	100.634	95.990
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	5.795	8.162
Hosszú lejáratú kötelezettségek		106.429	104.152
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		120.555	114.414
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		183.391	141.127
Saját részvények	21	(974)	(972)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	(1.708)	(3.493)
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(2.970)	(3.030)
Saját tőke		178.670	134.563
FORRÁSOK ÖSSZESEN		299.225	248.977

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2020. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		3.584	3.545	10.636	10.958
Árbevétel	14	3.584	3.545	10.636	10.958
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	15	(28)	(25)	(78)	(76)
Személyi jellegű költség	15	(146)	(149)	(606)	(622)
Egyéb működési költség	15	(106)	(117)	(355)	(433)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 15	(48)	(47)	(141)	(170)
Működési költség		(328)	(338)	(1.180)	(1.311)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(413)	(17.272)	3.631	(19.596)
Egyéb bevétel	16	107	128	326	414
ÜZEMI EREDMÉNY		2.950	(13.937)	13.413	(9.535)
Kamatbevétel	17	-	2	-	3
Kamatköltség	17	(313)	(466)	(916)	(1.476)
Árfolyamkülönbözlet	18	(59)	(27)	(92)	(942)
Pénzügyi eredmény		(372)	(491)	(1.008)	(2.415)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		2.578	(14.428)	12.405	(11.950)
Nyerességadó	19	(4)	(5)	(11)	(15)
ADÓZOTT EREDMÉNY		2.574	(14.433)	12.394	(11.965)
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		2.574	(14.433)	12.394	(11.965)
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,26	(1,43)	1,23	(1,19)
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,26	(1,43)	1,23	(1,19)

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2020. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Adózott eredmény		2.574	(14.433)	12.394	(11.965)
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(353)	(345)	(2.060)	(1.785)
Tárgyi eszközök értékelési tartaléka**		-	-	150	-
Átváltási különbözet**		(19)	(16)	(16)	(60)
Egyéb átfogó jövedelem		(372)	(361)	(1.926)	(1.845)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		2.202	(14.794)	10.468	(13.810)
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		2.202	(14.794)	10.468	(13.810)

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2020. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2018. december 31.	250	170.999	(974)	(308)	531	(2.953)	167.545
Adózott eredmény	-	12.396	-	(2)	-	-	12.394
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(16)	(16)
Értékelési tartalék	-	(2)	-	(2.060)	-	-	(2.062)
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	-	-	-	-	150	-	150
Osztalék	-	(3.938)	-	-	-	-	(3.938)
2019. szeptember 30.	250	179.445	(974)	(2.370)	681	(2.969)	174.073
2019. december 31.	250	183.391	(974)	(1.708)	681	(2.970)	178.670
Adózott eredmény	-	(11.965)	-	-	-	-	(11.965)
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(60)	(60)
Értékelési tartalék	-	-	-	(1.785)	-	-	(1.785)
Saját részvény vásárlás	-	-	(22)	-	-	-	(22)
Osztalék	-	(30.275)	-	-	-	-	(30.275)
Saját részvény átruházás	-	(24)	24	-	-	-	-
2020. szeptember 30.	250	141.127	(972)	(3.493)	681	(3.030)	134.563

* A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza.

** A cash flow fedezeti ügyletekkel kapcsolatos részleteket a 12. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

*** A saját használatú ingatlanok egy részének bérbeadásához, azaz befektetési célú ingatlanokká minősítéséhez kapcsolódó átértékelési különbözet.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

2020. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 9 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	2.578	(14.428)	12.405	(11.950)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	413	17.272	(3.631)	19.596
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	48	47	141	170
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	-	-	(150)	-
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége) / vesztesége	-	(5)	1	(6)
Kamatköltség	313	466	916	1.476
Kamatbevétel	-	(2)	-	(3)
Nem realizált (árfolyamnyereség)	(3)	(265)	(30)	(352)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(471)	(255)	144	130
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	181	(609)	136	(144)
Fizetett nyereségadó	(27)	(4)	(27)	(46)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	3.032	2.217	9.905	8.871
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(784)	(306)	(2.353)	(871)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(156)	(19)	(195)	(228)
Tárgyi eszközök értékesítése	-	34	2	38
Kapott kamat	-	2	-	3
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(940)	(289)	(2.546)	(1.058)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.094)	(1.414)	(3.257)	(7.262)
Fizetett kamat	(328)	(467)	(929)	(1.483)
Saját részvény vásárlás	-	-	-	(22)
Fizetett osztalék	-	-	(3.938)	(30.275)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.422)	(1.881)	(8.124)	(39.042)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	670	47	(765)	(31.229)
Pénzeszközök az időszak elején	4.432	15.048	5.874	46.492
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége) / árfolyamnyeresége	(32)	10	(39)	(158)
Pénzeszközök az időszak végén	5.070	15.105	5.070	15.105

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, jelenleg öt 100%-ban tulajdonolt leányvállalata van.

Az ingatlanfejlesztési feladatokat az egyes ingatlanok tulajdonosai, nevezetesen a Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. végzik. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Services Kft. látja el. 2017. december 14-én a Graphisoft Park SE megalapította a Graphisoft Park Engineering & Management Kft-t, mely a Cégcsoport ingatlanfejlesztéseihez és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeit végzi 2018. január 1. napjától.

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 27 fő volt 2020. szeptember 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 20 évben összesen 82.000 m² bérbeadható területet (iroda-, labor-, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet) fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. Ezekhez hozzávetőleg 2.000 db felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. A terület további részein mintegy 62.000 m² bérbeadható terület fejleszthető a hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan	
Bérbeadható területek	Irodaterület	58.000 m ²
	Laboratórium	7.000 m ²
	Oktatási terület	8.000 m ²
	Raktár terület	6.000 m ²
	Szolgáltató terület	3.000 m ²
	Felszín alatti garázs	2.000 db
Fejlesztési területek	Északi fejlesztési terület (kármentesítés után)	42.000 m ²
	Déli fejlesztési terület	20.000 m ²

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő, tőzsdére bevezetett, forgalomképes „A” sorozatú tőzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll.

A Társaság tőzsrészvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsdén, jelenleg Prémium kategóriában. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Részvényes	2019. december 31.			2020. szeptember 30.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TŐZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	88,97	10.631.674	100,00	87,92
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	15,79	1.789.082	16,83	15,60
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	14,87	1.685.125	15,85	14,69
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,80	90.457	0,85	0,79
5% feletti részvényesek	3.583.610	33,71	31,62	3.156.576	29,69	27,53
HOLD Alapkezelő Zrt.	972.701	9,15	8,58	653.104	6,14	5,70
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.110.909	10,45	9,80	1.003.472	9,44	8,75
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,24	1.500.000	14,11	13,08
Egyéb részvényesek	4.709.906	44,30	41,56	5.136.940	48,32	44,80
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	11,03	1.876.167	-	12,08
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	-	11,03	1.384.819	-	12,08
Dolgozói saját részvények*	625.389	-	-	491.348	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza.

** A „B” sorozatú dolgozói részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a tőzsrészvényhez képest egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Irányítás

A Graphisoft Park SE irányító testülete, az Igazgatótanács (egyszintű irányítási rendszer) összetétele a következő:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2022. május 31.
Dr. Martin Hajdu György	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Szígeti András	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2022. május 31.

Az Audit Bizottság az Igazgatótanács három független tagjából áll: Dr. Kálmán János (elnök), Dr. Martin Hajdu György és Hornung Péter. A Graphisoft Park SE vezérigazgatója Kocsány János.

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2019. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében) az alábbi különbségekkel:

A tevékenység szezonalitása

A Társaság üzleti tevékenysége alapvetően nem szezonális, a bevételek és a költségek jellemzően egyenletesen jelentkeznek a pénzügyi év során. Bizonyos egyszeri tételek befolyásolhatják az időszaki eredményeket negyedévről negyedévre.

Deviza-átszámítási árfolyamok

A deviza-átszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2019. szept. 30.	2020. szept. 30.
	napján végződő 9 hónap	
EUR/HUF nyitó:	321,51	330,52
EUR/HUF záró:	334,65	364,65
EUR/HUF átlag:	323,16	348,03

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Pénztár	3	1
Bankbetétek	46.489	15.104
Pénzeszközök	46.492	15.105

4. Vevők

	2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Vevők	1.292	738
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	1.292	738

A vevői követelések fizetési határideje 8-30 nap szerződés szerint.

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Adókövetelés	237	117
Adókötelezettség	(309)	(368)
Nettó (kötelezettség)	(72)	(251)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Elhatárolt bevételek	139	209
Elhatárolt költségek	88	14
Banki biztosítéki számlák	1.978	2.119
Fedezetkezelői számlák	16	15
Egyéb követelések	74	518
Egyéb forgóeszközök	2.295	2.875

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
Nettó érték:			
2018. december 31.	1.626	448	2.074
Bruttó érték:			
2018. december 31.	1.766	977	2.743
Növekedés	1	220	221
Értékesítés	-	(55)	(55)
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(397)	-	(397)
Átváltási különbözet	-	(19)	(19)
2019. december 31.	1.370	1.123	2.493
Értékcsökkenés:			
2018. december 31.	140	530	670
Növekedés	82	114	196
Értékesítés	-	(50)	(50)
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(32)	-	(32)
Átváltási különbözet	-	(6)	(6)
2019. december 31.	190	588	778
Nettó érték:			
2019. december 31.	1.180	535	1.715

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2019. december 31.	1.370	1.123	2.493
Növekedés	-	178	178
Értékesítés	-	(58)	(58)
Selejtezés	-	(60)	(60)
Átváltási különbözet	-	(77)	(77)
2020. szeptember 30.	1.370	1.106	2.476

Értékcsökkenés:

2019. december 31.	190	588	778
Növekedés	60	92	152
Értékesítés	-	(26)	(26)
Selejtezés	-	(60)	(60)
Átváltási különbözet	-	(28)	(28)
2020. szeptember 30.	250	566	816

Nettó érték:

2020. szeptember 30.	1.120	540	1.660
-----------------------------	--------------	------------	--------------

8. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak	Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:	
2018. december 31.	5	5	2019. december 31.	59
Bruttó érték:			Bruttó érték:	
2018. december 31.	16	16	2019. december 31.	71
Növekedés	58	58	Növekedés	35
Selejtezés	(2)	(2)	Selejtezés	(8)
Átváltási különbözet	(1)	(1)	Átváltási különbözet	(8)
2019. december 31.	71	71	2020. szeptember 30.	90
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:	
2018. december 31.	11	11	2019. december 31.	12
Növekedés	3	3	Növekedés	13
Selejtezés	(2)	(2)	Selejtezés	(8)
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	(1)
2019. december 31.	12	12	2020. szeptember 30.	16
Nettó érték:			Nettó érték:	
2019. december 31.	59	59	2020. szeptember 30.	74

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

9. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:			
2018. december 31.	11.767	227.866	239.633
Növekedés	277	2.257	2.534
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közül	-	516	516
Valós érték változás	-	4.452	4.452
2019. december 31.	12.044	235.091	247.135
Növekedés	275	594	869
Valós érték változás	-	(19.596)	(19.596)
2020. szeptember 30.	12.319	216.089	228.408

A beruházások 2020. első kilenc havi 869 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (323 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgydíszaki bérlemény kialakítások értéke (245 ezer euró)
- a déli területen elkezdett régészeti és területrendezési munkálatok tárgydíszaki értéke (275 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (26 ezer euró).

A független értékbecslést az összes bemutatott időszakra az ESTON International Zrt. végezte, az értékelés során a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazta. A használatbavételi engedéllyel rendelkező épületek értéke diszkontált cash flow modell alapján, míg az építés alatt álló ingatlanok értéke maradványérték számításal került meghatározásra. Az ingatlanokból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (tőkeköltés) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

A fejlesztési telkek az IAS 40 előírásai szerint bekerülési értéken vannak nyilvántartva.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az értékelés során a bemutatott időszakokban a független értékbecslő által alkalmazott főbb feltételezések:

		2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Összes bérbeadható terület	<ul style="list-style-type: none"> • iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület • oktatási terület • diákszálló 	73.000 m ²	73.000 m ²
		6.000 m ²	6.000 m ²
		3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztési telkek	<ul style="list-style-type: none"> • fejleszthető bérbeadható terület 	62.000 m ²	62.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		95%	80-95%
Növekedési ráta		1%	1%
Átlagos diszkontráta		6,08%	6,71%

10. Szállítók

	2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Szállítók - belföldi	678	479
Szállítók	678	479

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	76	61
Bérlői kauciók	606	676
Hitelek valós érték különbözete*	706	657
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	3.758	2.981
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5.146	4.375

* A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven belül esedékes része. A részleteket a 12. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Rövid lejáratú	7.993	5.040
Hosszú lejáratú	100.634	95.990
Hitelek	108.627	101.030

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Rövid lejáratú	722	694
Hosszú lejáratú	11.272	9.900
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	11.994	10.594

A Társaság 2015. december 28-án 10 éves futamidejű hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen indított fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés és annak 2016. december 29-ei módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,1 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A 2020. szeptember 30-án fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,3 milliárd forint (9.108 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.457 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 10.594 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. június 24-én cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig (2017. végétől 2025. végéig), ezzel a teljes forint alapú tőke- és kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük. A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel 1.576 ezer euró értékben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Erste hitel

	2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.798	1.837
Hosszú lejáratú	35.280	33.892
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	37.078	35.729

A Társaság 2017. november 30-án korábbi hitelének refinanszírozására 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, 2018 második félévétől indult és a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, így a kamatlába teljes futamidőre rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 2.658 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel.

A hitel eredeti keretösszege 40 millió euró. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott hitelek:

1. számú Unicredit hitel:

	2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.140	1.160
Hosszú lejáratú	18.630	17.758
Hitel 1. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	19.770	18.918

A Társaság 2016. november 18-án 10 éves futamidejű, 24 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel a déli területen megvalósított fejlesztés finanszírozására. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A 2020. szeptember 30-án fennálló hiteltartozás 21.200 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 18.918 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Unicredit hitel:

	2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Rövid lejáratú	4.333	1.349
Hosszú lejáratú	35.452	34.440
Hitel 2. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	39.785	35.789

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel, ami 2019. december 30-án folyósításra is került. A hitel teljes összegéből 3 millió euró 2020. március 31-én volt esedékes. A hitel kiegészül egy a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, aminek eredményeképpen a kamatláb a hitel teljes futamidejére rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 1.208 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel.

A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

12.2. Elemzések

A hitelek valós értéke:

	2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	11.994	10.594
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	37.078	35.729
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	19.770	18.918
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	39.785	35.789
Hitelek valós értéken	108.627	101.030

* 2,5% piaci kamatlábbal számolva a kamattámogatott hitelek esetében.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Kedvezményes kamatozású hitelek:

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújt a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleznek kis- és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2020. szeptember 30-ra vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	11.565	971	10.594
UniCredit Bank Hungary Zrt.	21.200	2.282	18.918
Hitelek (NHP)	32.765	3.253	29.512

* A hitelszerződés megkötésének időpontjában érvényes piaci alapú 2,5%-os fix kamatlábbal számolva.

** A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetét (az NHP keretében kapott ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatás) az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (11. megjegyzés), illetve az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (13. megjegyzés) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

13. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Hitelek valós érték különbözete*	3.160	2.596
Garanciális visszatartás	192	123
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	2.443	5.443
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	5.795	8.162

* A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven túl esedékes része. A részleteket a 12. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

** Az IRS ügyletek időszak végi valós értéke. Az értékelést a finanszírozó bankok készítették.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Árbevétel

	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. szept. 30.	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2020. szept. 30. szept. 30.
Ingatlan bérbeadás árbevétele*	3.584	3.545	10.636	10.958
Árbevétel	3.584	3.545	10.636	10.958

* Az ingatlan bérbeadás árbevétele kizárólag a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díjakat tartalmazza.

15. Működési költség

	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. szept. 30.	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2020. szept. 30. szept. 30.
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	28	25	78	76
Személyi jellegű költség	146	149	606	622
Egyéb működési költség	106	117	355	443
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	48	47	141	170
Működési költség	328	338	1.180	1.311

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. szept. 30.	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2020. szept. 30. szept. 30.
Iroda és telekommunikáció	3	2	8	6
Jog és adminisztráció	64	36	212	195
Egyéb	39	79	135	242
Egyéb működési költség	106	117	355	443

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30.	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2020. szept. 30.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	79	19	197	189
Továbbszámlázott beruházási költségek	(76)	(19)	(177)	(163)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.173	1.175	3.920	3.703
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.066)	(1.075)	(3.594)	(3.372)
Egyebek	(3)	28	(20)	57
Egyéb bevétel	107	128	326	414

17. Kamatbevétel és kamatköltség

	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30.	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2020. szept. 30.
Kapott kamatok	-	2	-	3
Hitelkamatok	(312)	(448)	(913)	(1.392)
Egyéb kamatköltség	(1)	(18)	(3)	(84)
Nettó kamatköltség	(313)	(464)	(916)	(1.473)

18. Egyéb pénzügyi eredmény

	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30.	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2020. szept. 30.
Realizált (árfolyamvesztés)	(27)	(304)	(77)	(1.135)
Nem realizált (árfolyamvesztés) / nyereség	(17)	277	(12)	193
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	(15)	-	(2)	-
Egyéb pénzügyi eredmény	(59)	(27)	(92)	(942)

* Az Erste Bank Zrt által nyújtott 2.sz. hitelhez kapcsolódó IRS ügylet hatékonytalan része.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

19. Nyereségadó

	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(4)	(5)	(11)	(15)
Nyereségadó	(4)	(5)	(11)	(15)

A leányvállalat Graphisoft Park Engineering & Management Kft a tevékenységéből fakadóan nem tartozik a SZIT törvény hatálya alá, ennek megfelelően társasági és iparűzési adó, valamint halasztott adó ehhez a céghez kapcsolódóan merülhet fel. 2019-ben és 2020-ban az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2019. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2019. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 9 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	2.574	(14.433)	12.394	(11.965)
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,26	(1,43)	1,23	(1,19)
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,26	(1,43)	1,23	(1,19)

Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket, a Kiegészítő melléklet 1.3 megjegyzésben leírtak szerint.

A részesvényekkel kapcsolatos további információkat a Kiegészítő melléklet 1.3. megjegyzése tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

21. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2019. december 31.	2020. szeptember 30.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	625.389	491.348
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	23.489	20.808
Saját részvények bekerülési értéke összesen	974	972

A Társaság 2020. május 28-i közzététele alapján névértéken visszavásárolt 1.083.610 darab dolgozói részvényt azzal a céllal, hogy a dolgozói részvényekre eső osztalék teljes összege megfeleljen az osztalékfizetésről szóló határozat tartalmának. A Társaság 2020. szeptember 30-i közzététele alapján 1.217.651 db dolgozói részvény kiadásra került Kocsány János vezérigazgató részére.

22. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2020. szeptember 30-án:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2020. szept. 30.	Valós érték 2020. szept. 30.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	230.068	246.106	16.038
Immateriális javak	8	74	74	-
Adókötelezettség, nettó	5	(251)	(251)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		229.891	245.929	16.038
Pénzeszközök	3	15.105	15.105	-
Vevők	4	738	738	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.875	2.875	-
Szállítók	10	(479)	(479)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(4.375)	(4.375)	-
Hitelek	12	(101.030)	(101.030)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(8.162)	(8.162)	-
Pénzügyi instrumentumok		(95.328)	(95.328)	-
Nettó eszközérték		134.563	150.601	16.038

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2020. szeptember 30-án 245.566 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2019. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2019. dec. 31.	Valós érték 2019. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	248.850	265.475	16.625
Immateriális javak	8	59	59	-
Adókötelezettség, nettó	5	(72)	(72)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		248.837	265.462	16.625
Pénzeszközök	3	46.492	46.492	-
Vevők	4	1.292	1.292	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.295	2.295	-
Szállítók	10	(678)	(678)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(4.973)	(4.973)	-
Hitelek	12	(108.627)	(108.627)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(5.968)	(5.968)	-
Pénzügyi instrumentumok		(70.167)	(70.167)	-
Nettó eszközérték		178.670	195.295	16.625

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2019. december 31-én 264.940 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

23. Peres eljárás

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi jogutódja: NKM Földgázszolgáltató Zrt.) kötelezettsége. A 2019. december 12-én lezárult közigazgatási bírósági eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során meghozta és részünkre 2020. április 30-án megküldte új határozatát, amelyben az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidőt ismételtlen meghosszabbította. A Társaság megvizsgálta a határozatot és az esetleges jogorvoslati lehetőséget és arra jutott, hogy bár lenne eljárásjogi lehetősége a határozat megtámadására, az ügy összes körülményét mérlegelve, különösen figyelembe véve az új határozat által előírt 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket, továbbá figyelembe véve a jogi eljárások várható időtartamát, nem nyújtott be keresetet az új határozattal szemben.

24. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2020. április 30-án megtartott Igazgatótanácsi ülésén (mely a 102/2020. (IV. 10.) Kormányrendelet értelmében jogosult volt a Közgyűlés hatáskörébe tartozó határozatok meghozatalára) a Társaság 2019. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 299.225 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 16.330 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 1.060 HUF, összesen 10.687.553 ezer HUF (30.275 ezer EUR 2020. április 30-ai árfolyamon), dolgozói részvényen után mindösszesen 65.439 ezer HUF (185 ezer EUR 2020. április 30-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2020. június 8. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2020. május 29-én beazonosított részvényesek részére fizette ki.

25. Nyilatkozat

Felelősségvállaló nyilatkozat - A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített negyedéves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.