

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2020. negyedik negyedév

2021. február 23.



GRAPHISOFT PARK





Tisztelt Részvényeseink!

2020-ban a pro forma **nettó eredmény 4,43 millió euró**, mintegy 230 ezer euróval magasabb az előrejelzettnél. A 2020-as évet meghatározó koronavírus járvány és az ennek következtében kialakult gazdasági válság ellenére a bérleti díjbevétel mintegy 300 ezer euróval, míg az EBITDA közel 400 ezer euróval nőtt 2019-hez képest. Bérelőink többsége nagy presztízsű és pénzügyileg stabil informatikai és biotechnológiai vállalat, melynek köszönhetően az irodapiac egészére vonatkozó általános hatások tárgyidőszakban a Graphisoft Parkot kevésbé érintették. Az irodapark kihasználtsága 2020. I. félév végéig tartósan 97% volt, mely a II. félévben kismértékben, 3%-kal csökkent, de a budapesti átlagos irodapiaci üresedés mértékénél kedvezőbb maradt. 2020-tól kezdődően a kamatköltség az előző év végén rendkívüli osztalék céljából felvett hitelhez kapcsolódóan megnőtt, ezzel csökkentve a nettó eredményt, mely összességében mintegy 500 ezer euróval maradt el 2019. évihez képest.

2021-ben a kihasználtság jelentős további visszaesésére nem számítunk, bár az év során esedékes bérleti szerződések megújításakor kisebb mértékű területcsökkentési igények felmerülésével számolnunk kell. A „home office” térnyerése hatással van az irodák iránti keresletre, de sok bérelő továbbra is kívár, újragondolja a jövőben szükséges irodaterület mértékét. Ugyanakkor ezen bérlelők csökkenő területszükséglete lehetőséget ad más bérlelők további növekedési igényeinek kielégítésére is. Várakozásaink alapján hosszabb távon is szükség lesz a személyes jelenlételre, különösen pedig a szociális távolságtartás követelményét jól kiszolgáló nagyméretű, zöldterülettel körülvett irodákra. Számításaink szerint **2021. évre** vonatkozóan az előző negyedévi jelentésben közzétett előrejelzést továbbra is fenntartjuk: a jelenlegi kihasználtsági szintet figyelembe véve **14,5 millió euró bérleti díjbevételt** és **4,3 millió euró pro forma eredményt** várunk.

2020-ban a strukturált részvény-visszavásárlási tranzakcióra – mely a koronavírus járvány miatt kialakult helyzetet figyelembe véve visszavonásra került – elkülönített összeg terhére a 2019. évi pro forma eredmény 90%-án túlmenően további 25,5 millió euró osztalék került kifizetésre. Az akkori rendkívül bizonytalan piaci helyzetben indokolt tartalékból 2021-ben további osztalék kifizetését javasolja az Igazgatóság: a 2020. évi pro forma nettó eredmény 90%-nak megfelelő 4 millió euró osztalékon túlmenően az Igazgatóság további mintegy 6 millió euró osztalék, azaz **mindösszesen 10 millió euró osztalék kifizetésére tervez javaslatot tenni** a Közgyűlés felé. A Társaság részére fennmaradó, rendelkezésre álló készpénzállomány számításaink szerint jelen helyzetben is biztosítja a vállalat további biztonságos működését, az egyes bérlelői kialakítások, valamint a potenciális jövőbeli fejlesztések előkészítésének finanszírozását.

Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték

Tekintettel a COVID 19 járvány okozta elhúzódó gazdasági visszaesésre, és annak rövid és hosszú távú hatásaira, a független értékbecslő az **ingatlanállomány valós piaci értékét** az előző negyedév végéhez képest további mintegy 1,8%-kal csökkentette. Eszerint a 2020. szeptember 30-ra becsült 246 millió euró valós piaci ingatlanérték 2020. december 31-re vonatkozó becslése **241 millió euróra** csökkent. Az előző év végéhez viszonyítva a csökkenés 23,8 millió euró. Ez a csökkenés számszerűsíti a válság okozta bizonytalan piaci környezet miatt folyamatosan emelkedő hozamelvárásokat, továbbá a speciálisan az irodapiacot érintő kockázati tényezők becsült hosszú távú változását. A koronavírus járvány következtében az irodapiacban a kihasználtság 2020-ban általános csökkenést mutat, hosszabb távon pedig a „home office” térnyerése mellett az egyes bérleti szerződések megújításának esetleges elmaradásával, az ismételt bérbeadás elhúzódásával, 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.	2020. dec. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	241.310	239.544	239.486	222.166	218.041
Fejlesztési telkek	23.630	23.390	23.390	23.400	23.100
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	264.940	262.934	262.876	245.566	241.141
Valós nettó eszközérték	195.295	194.877	165.586	150.601	148.653
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	19,4	19,3	16,4	14,9	14,7

Az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke 2020. december 31-én 218 millió euró, ami 2019. év végi értéknél 23,3 millió euróval alacsonyabb. 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 500 ezer euróval történő csökkenését eredményezték.

2020-ban a valós nettó eszközértéket a hitelek tárgyidőszaki tőketörlesztése és az elért nettó eredmény növelte, ugyanakkor egyrészt a 2020 júniusában kifizetett összesen 30 millió euró osztalék, másrészt az ingatlanok valós piaci értékének közel 24 millió euróval történő leértékelése csökkentette 195 millió euróról **149 millió euróra**.

Pro forma eredmények és előrejelzés

2020. évi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: a koronavírus okozta gazdasági válság ellenére egy évvel korábban 290 ezer euróval meghaladva 14,54 millió euró bérleti díjbevételt értünk el. 2020 végére a kihasználtág kismértékben csökkent, ugyanakkor jelenlegi várakozásaink szerint 2021-ben a korábban előrejelzettnek megfelelően a 2020. évvel megegyező mértékű bevétel várható. A működési költségek hasonló szintje mellett 2020-ban az EBITDA 370 ezer euróval haladta meg a 2019. évi értéket. 2021-re ugyanakkor a működési költségek növekedésére számítunk, mivel a Park utóbbi években történt jelentős növekedése a pénzügyi management és az ehhez kapcsolódó IT infrastruktúra új alapokra helyezését teszi szükségessé. Ennek következtében az EBITDA várhatóan 13,3 millió euróra – a 2019. évi szintre – csökken. A korábbi években lezajlott fejlesztések és felújítások lezárultát követően az értékcsökkenés mértéke 2020-ban nem változott jelentősen, és várhatóan 2021-ben is 7,1 millió euró lesz. A magasabb hitelállományhoz kapcsolódó kamatköltségek, valamint a forint gyengülése miatt a forintban nyilvántartott eszközök árfolyamvesztesége jelentősen csökkentették a 2020. évi pénzügyi eredményt. A tárgyidőszakban realizált kamatköltség és árfolyamveszteség közel 2,2 millió euró, ami 2021-re a folyamatos törlesztéseknek köszönhetően 1,9 millió euróra csökken. 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 az osztalékfizetés alapjául szolgáló pro forma nettó eredményt². Fentiek eredményeképpen

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



tárgyidőszakban 4,43 millió euró nettó nyereséget értünk el, amely a 2019. évi eredménytől mintegy 510 ezer euróval marad el, elsősorban a megnövekedett hitelállományhoz kapcsolódó kamatköltségek miatt. 2021-ben a várható pro forma eredmény 4,3 millió euró, 130 ezer euróval elmaradva a 2020. évitől.

(millió euró)	2019 tény	2020 tény	2021 várható
Bérleti díj bevétel	14,25	14,54	14,5
Egyéb bevétel (nettó)	0,51	0,59	0,5
Működési költség	(1,41)	(1,41)	(1,7)
EBITDA	13,35	13,72	13,3
Értékcsökkenés	(7,13)	(7,09)	(7,1)
Üzemi eredmény	6,22	6,63	6,2
Nettó kamatköltség	(1,26)	(2,18)	(1,9)
Adózás előtti eredmény	4,96	4,45	4,3
Nyereségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)
Adózott eredmény	4,94	4,43	4,3

A 20 évvel ezelőtt megfogalmazott “mikro-szilícium-völgy” koncepció működik. Az 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 körülvett Park.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	„Pro forma” eredmények (1)		Beszámoló szerinti eredmények	
	2019. dec. 31.	2020. dec. 31.	2019. dec. 31.	2020. dec. 31.
	napján végződő 12 hónap		napján végződő 12 hónap	
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:				
Ingtalan bérbeadás árbevétele	14.249	14.539	14.249	14.539
Működési költség	(1.408)	(1.406)	(1.408)	(1.406)
Egyéb bevétel (nettó)	512	590	512	590
EBITDA	13.353	13.723	13.353	13.723
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	4.452	(24.315)
Értékcsökkenés és amortizáció	(7.131)	(7.087)	(196)	(229)
Üzemi eredmény	6.222	6.636	17.609	(10.821)
Nettó kamatköltség	(1.216)	(1.963)	(1.216)	(1.963)
Egyéb pénzügyi eredmény	(39)	(216)	(39)	(216)
Adózás előtti eredmény	4.967	4.457	16.354	(13.000)
Nyereségadó	(24)	(23)	(24)	(23)
Adózott eredmény	4.943	4.434	16.330	(13.023)
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)	0,49	0,44	1,62	(1,29)
B) Egyéb eredmény (egyszeri tételek):				
Árfolyamkülönbözet (3)	-	(747)	-	(747)
Adózott eredmény	-	(747)	-	(747)
A+B) Adózott eredmény	4.943	3.687	16.330	(13.770)
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)	0,49	0,37	1,62	(1,37)

(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. december 31.
Ingatlanok valós értéke	241.310	218.041
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>235.091</i>	<i>212.039</i>
Fejlesztési telkek valós értéke	23.630	23.100
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>12.044</i>	<i>12.358</i>
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	264.940	241.141
Becsült valós nettó eszközérték (2)	195.295	148.653
<i>Könyv szerinti nettó eszközérték (1)</i>	<i>178.670</i>	<i>133.011</i>
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	19,37	14,74
<i>Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)</i>	<i>17,72</i>	<i>13,19</i>

(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) A becsült valós nettó eszközérték a beépítetlen telkeket és a saját használatú ingatlanokat is valós értéken tartalmazza.

(3) Az egy részvényre jutó könyv szerinti és 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. évi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztési és korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2021. évi eredmény előrejelzés.

2020. évi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2020: 14.539 ezer euró; 2019: 14.249 ezer euró) 290 ezer euróval, 2%-kal nőtt, elsősorban a bérleti díjak indexálásának és a szerződések megújításakor elért díjmódosításoknak köszönhetően.
- A **működési költség** (2020: 1.406 ezer euró; 2019: 1.408 ezer euró) összességében nem változott az előző évhez képest.
- Az **egyéb bevétel** (2020: 590 ezer euró; 2019: 512 ezer euró) nettó egyenlege 78 ezer euróval, 15%-kal magasabb az előző évi bázisnál. Ez elsősorban a bérlők kérésére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2020: 7.087 ezer euró; 2019: 7.131 ezer euró) az előző évvel közel megegyező nagyságrendben alakult.
- Az **EBITDA** (2020: 13.723 ezer euró; 2019: 13.353 ezer euró) 370 ezer euróval, 2,8%-kal nőtt, míg az **üzemi eredmény** (2020: 6.636 ezer euró; 2019: 6.222 ezer euró) 414 ezer euróval, 6,7%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők együttes hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2020: 1.963 ezer euró; 2019: 1.216 ezer euró) a megnövekedett hitelállomány miatt mintegy 747 ezer euróval nőtt az előző év hasonló időszakához képest.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2020: 963 ezer euró veszteség; 2019: 39 ezer euró veszteség) 924 ezer euróval alacsonyabb az előző évinél, melyből 747 ezer euró a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódó árfolyamveszteség. (Lásd 3. oldal lábjegyzet.)
- A **nyereségadó** (2020: 23 ezer euró; 2019: 24 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: 3.687 ezer euró; 2019: 4.943 ezer euró) az osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódó árfolyamveszteségtől eltekintve a 2020. évi nettó nyereség 4.434 ezer euró, 509 ezer euróval alacsonyabb 2019-hez képest a fenti tényezők együttes hatására.



2020. évi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2020-ban 17.457 ezer euróval alacsonyabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6.858 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 24.315 ezer euróval csökkentette az eredményt. A valós érték csökkenését a bizonytalan piaci körülmények miatt megnövekedett piaci hozamok hatása, valamint a kihasználtság kismértékű átmeneti visszaesése továbbá a home office elterjedésének a független értékbecslő által becsült hosszabb távon várható hatása eredményezte.

2019 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 11.387 ezer euróval volt magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6.935 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 4.452 ezer euróval szintén növelte az eredményt. Az összehasonlító időszakban a valós érték növekedést a déli területen megvalósult fejlesztés, az új bérleti 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:	2019Q4	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	97%	97%	97%	95%	94%
Összes bérbeadható terület (m ²):	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 bérleti szerződések eredményeképpen 2019 második felétől ismét tartósan 97%-ra emelkedett. 2020. végére a kihasználtság kismértékben visszaesett: részben a gazdasági visszaesés, részben egyedi bérlői igények alapján 94%-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 bérleti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, átlagosan 1-3 évvel meghosszabbítva lejáró szerződésüket, a budapesti piacon prémiumnak számító bérleti díjak mellett is. A Park összes jelenlegi bérlőjének az első bérleti jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje **13,7 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **4 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. A vonatkozó adásvételi szerződés 2021. januárjában hatályba lépett. Ez a terület összevonva a már eddig is a Társaság tulajdonában álló telekkel további 4.000 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. 2019-2020-ban több kisebb iroda- illetve szolgáltató épület felújítását végeztük el összesen mintegy 7.000 m²-en, összesen mintegy 1.200 ezer euró értékben, 2021-től 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 bérlőink 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 kamatlábal.

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 103,2 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	2020.12.31-én fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	11.328
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	20.800
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	35.427
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	35.631
Összesen	119.600		103.186

2021. évi előrejelzés

Tekintettel a COVID 19 járvány következtében kialakult gazdasági visszaesésre, annak elhúzódó hatásaira, a járvány következtében várhatóan hosszú távon megváltozó bérlői magatartásra és az ezek eredményeképpen növekvő piaci hozamelvárásokra, 2020. negyedik negyedévében az ingatlanállomány valós piaci értéke kismértékben, további 1,8%-kal csökkent. A jelenlegi üresedés mértékét figyelembe véve számításaink szerint ugyanakkor a Társaság előző negyedévi jelentésében publikált és kellő óvatossággal becsült 2021. évi bérleti díjbevétel és nettó eredmény előrejelzését nem indokolt módosítani.

(millió euró)	2019 tény	2020 tény	2021 várható
Bérleti díj bevétel	14,25	14,54	14,5
Egyéb bevétel (nettó)	0,51	0,59	0,5
Működési költség	(1,41)	(1,41)	(1,7)
EBITDA	13,35	13,72	13,3
Értékcsökkenés	(7,13)	(7,09)	(7,1)
Üzemi eredmény	6,22	6,63	6,2
Nettó kamatköltség	(1,26)	(2,18)	(1,9)
Adózás előtti eredmény	4,96	4,45	4,3
Nyereségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)
Adózott eredmény	4,94	4,43	4,3

- A koronavírus okozta válság és az egyéb bérlői igények alapján a kihasználtság 2020 végére kismértékben csökkent, ugyanakkor jelenlegi várakozásaink szerint 2021-ben a korábbiakban is előrejelzett – a 2020. évvel egyező mértékű –, mintegy 14,5 millió euró **bérleti díjbevétel** várható.
- Az **egyéb bevétel (nettó)** jelentős változásával nem számolunk, ez elsősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- 2021-től a **működési költségek** növekedésére számítunk: a Park utóbbi években történt jelentős növekedése folytán a pénzügyi management és az ehhez kapcsolódó IT infrastruktúra új alapokra helyezése szükséges.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint 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. 2021-ben nagyobb mértékű változással nem számolunk, az értékcsökkenés várható mértéke 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 is magasabbak. 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. 2021-ben a folyamatos törlesztések eredményeképpen 2020-hoz képest 1,9 millió euróra csökken.
- Mindezek eredményeként a 2021. évi várható **nettó eredmény** az előző évitől mindössze 3%-kal elmaradva 4,3 millió eurót érhet el.

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 árvízvesztély, 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 a korábban vártnál nagyobb mértékű és elhúzódó gazdasági visszaesést eredményezett, emiatt az egyre növekvő kockázati szintet számszerűsítő piaci hozamelvárások következtében az ingatlanok valós piaci értékének tartósabb leértékelődése sem 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.

Elismerés

A Graphisoft Park 2021-ben ismét rangos elismerésben részesült: 2021. február 16-án a Budapesti Értéktőzsde által készített felmérés alapján a kibocsátói transzparencia mid-cap különdíját a Graphisoft Park SE vehette át 2020-ra vonatkozóan.

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 ismételten 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 meglévő bérlőink lejáró 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, 0,5% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezettekén 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, 2021. február 23.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2020. december 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2021. február 23.

Kocsány János
vezérigazgató

Bihari Sándor
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ
2020. DECEMBER 31.

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. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2019. december 31.	2020. december 31.
Pénzeszközök	3	46.492	15.908
Vevők	4	1.292	455
Adókövetelés	5	237	174
Egyéb forgóeszközök	6	2.295	2.731
Forgóeszközök		50.316	19.268
Befektetési célú ingatlanok	9	247.135	224.397
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.715	1.620
Immateriális javak	8	59	93
Befektetett eszközök		248.909	226.110
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		299.225	245.378
Rövid lejáratú hitelek	12	7.993	5.068
Szállítók	10	678	882
Adókötelezettség	5	309	178
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	5.146	3.797
Rövid lejáratú kötelezettségek		14.126	9.925
Hosszú lejáratú hitelek	12	100.634	94.707
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	5.795	7.735
Hosszú lejáratú kötelezettségek		106.429	102.442
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		120.555	112.367
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		183.391	139.322
Saját részvények	21	(974)	(972)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	(1.708)	(3.237)
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(2.970)	(3.033)
Saját tőke		178.670	133.011
FORRÁSOK ÖSSZESEN		299.225	245.378

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2020. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		3.613	3.581	14.249	14.539
Árbevétel	14	3.613	3.581	14.249	14.539
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	15	(14)	(25)	(92)	(101)
Személyi jellegű költség	15	(200)	(178)	(806)	(800)
Egyéb működési költség	15	(155)	(62)	(510)	(505)
Értécsökkenési leírás és amortizáció	7, 15	(55)	(59)	(196)	(229)
Működési költség		(424)	(324)	(1.604)	(1.635)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	821	(4.719)	4.452	(24.315)
Egyéb bevétel	16	186	176	512	590
ÜZEMI EREDMÉNY		4.196	(1.286)	17.609	(10.821)
Kamatbevétel	17	-	8	-	11
Kamatköltség	17	(300)	(498)	(1.216)	(1.974)
Árfolyamkülönbözlet	18	53	(21)	(39)	(963)
Pénzügyi eredmény		(247)	(511)	(1.255)	(2.926)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		3.949	(1.797)	16.354	(13.747)
Nyereségadó	19	(13)	(8)	(24)	(23)
ADÓZOTT EREDMÉNY		3.936	(1.805)	16.330	(13.770)
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		3.936	(1.805)	16.330	(13.770)
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,39	(0,18)	1,62	(1,37)
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,39	(0,18)	1,62	(1,37)

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2020. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Adózott eredmény		3.936	(1.805)	16.330	(13.770)
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		660	256	(1.400)	(1.529)
Tárgyi eszközök értékelési tartaléka**		-	-	150	-
Átváltási különbözet**		(1)	(3)	(17)	(63)
Egyéb átfogó jövedelem		659	253	(1.267)	(1.592)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		4.595	(1.552)	15.063	(15.362)
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		4.595	(1.552)	15.063	(15.362)

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL
2020. DECEMBER 31.
(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	-	16.343	-	(13)	-	-	16.330
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Értékelési tartalék	-	(13)	-	(1.387)	-	-	(1.400)
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	-	-	-	-	150	-	150
Osztalék	-	(3.938)	-	-	-	-	(3.938)
2019. december 31.	250	183.391	(974)	(1.708)	681	(2.970)	178.670
Adózott eredmény	-	(13.770)	-	-	-	-	(13.770)
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(63)	(63)
Értékelési tartalék	-	-	-	(1.529)	-	-	(1.529)
Saját részvény vásárlás	-	-	(22)	-	-	-	(22)
Osztalék	-	(30.275)	-	-	-	-	(30.275)
Saját részvény átruházás	-	(24)	24	-	-	-	-
2020. december 31.	250	139.322	(972)	(3.237)	681	(3.033)	133.011

* 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. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2019.	2020.	2019.	2020.
	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.	dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	3.949	(1.797)	16.354	(13.747)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(821)	4.719	(4.452)	24.315
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	55	59	196	229
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	-	-	(150)	-
Tárgyi eszközök értékesítésének vesztesége / (nyeresége)	1	-	2	(6)
Kamatköltség	300	498	1.216	1.974
Kamatbevétel	-	(8)	-	(11)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / veszteség	(52)	474	(82)	122
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése	206	328	350	458
Kötelezettségek (csökkenése) / növekedése	(31)	(1.347)	105	(1.491)
Visszaigényelt / (fizetett) nyereségadó	-	29	(27)	(17)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	3.607	2.955	13.512	11.826
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(763)	(310)	(3.116)	(1.181)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	-	-	(263)	(272)
Tárgyi eszközök értékesítése	2	3	4	41
Kapott kamat	-	8	-	11
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(761)	(299)	(3.375)	(1.401)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hitelfelvétel	40.000	-	40.000	-
Hiteltörlesztés	(1.088)	(1.435)	(4.345)	(8.697)
Fizetett kamat	(298)	(502)	(1.227)	(1.985)
Saját részvény vásárlás	-	-	-	(22)
Fizetett osztalék	-	-	(3.938)	(30.275)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	38.614	(1.937)	30.490	(40.979)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	41.392	675	40.627	(30.554)
Pénzeszközök az időszak elején	5.070	15.105	5.874	46.492
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	30	128	(9)	(30)
Pénzeszközök az időszak végén	46.492	15.908	46.492	15.908

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN 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 (cégjegyzékszama 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. december 31-én.

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. DECEMBER 31-ÉN 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 törzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll.

A Társaság törzsrészvényeit 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. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	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	44,79
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 törzsrészvényhez 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. DECEMBER 31-ÉN 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. dec. 31.	2020. dec. 31.
	napján végződő 12 hónap	
EUR/HUF nyitó:	321,51	330,52
EUR/HUF záró:	330,52	365,13
EUR/HUF átlag:	325,35	351,17

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2019. december 31.	2020. december 31.
Pénztár	3	1
Bankbetétek	46.489	15.907
Pénzeszközök	46.492	15.908

4. Vevők

	2019. december 31.	2020. december 31.
Vevők	1.292	455
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	1.292	455

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2019. december 31.	2020. december 31.
Adókövetelés	237	174
Adókötelezettség	(309)	(178)
Nettó (kötelezettség)	(72)	(4)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2019. december 31.	2020. december 31.
Elhatárolt bevételek	139	200
Elhatárolt költségek	88	8
Banki biztosítéki számlák	1.978	2.121
Fedezetkezelői számlák	16	11
Egyéb követelések	74	391
Egyéb forgóeszközök	2.295	2.731

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. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2019. december 31.	1.370	1.123	2.493
Növekedés	3	196	199
Értékesítés	-	(65)	(65)
Selejtezés	-	(62)	(62)
Átváltási különbözet	-	(78)	(78)
2020. december 31.	1.373	1.114	2.487

Értékcsökkenés:

2019. december 31.	190	588	778
Növekedés	81	129	210
Értékesítés	-	(30)	(30)
Selejtezés	-	(62)	(62)
Átváltási különbözet	-	(29)	(29)
2020. december 31.	271	596	867

Nettó érték:

2020. december 31.	1.102	518	1.620
---------------------------	--------------	------------	--------------

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	59
Selejtezés	(2)	(2)	Selejtezés	(8)
Átváltási különbözet	(1)	(1)	Átváltási különbözet	(8)
2019. december 31.	71	71	2020. december 31.	114
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:	
2018. december 31.	11	11	2019. december 31.	12
Növekedés	3	3	Növekedés	18
Selejtezés	(2)	(2)	Selejtezés	(8)
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	(1)
2019. december 31.	12	12	2020. december 31.	21
Nettó érték:			Nettó érték:	
2019. december 31.	59	59	2020. december 31.	93

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN 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
<i>Könyv szerinti érték:</i>			
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	314	1.263	1.577
Valós érték változás	-	(24.315)	(24.315)
2020. december 31.	12.358	212.039	224.397

A beruházások 2020. évi 1.577 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (354 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgydíszaki bérlemény kialakítások értéke (848 ezer euró)
- a déli területen elkezdett régészeti és területrendezési munkálatok tárgydíszaki értéke (275 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (100 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 számítással 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. DECEMBER 31-ÉN 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. december 31.
Összes bérbeadható terület	• iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület	73.000 m ²	73.000 m ²
	• oktatási terület	6.000 m ²	6.000 m ²
	• diákszálló	3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztési telkek	• 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%	6,75%

10. Szállítók

	2019. december 31.	2020. december 31.
Szállítók - belföldi	678	882
Szállítók	678	882

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2019. december 31.	2020. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	76	25
Bérlői kauciók	606	614
Hitelek valós érték különbözete*	706	646
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	3.758	2.512
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5.146	3.797

* 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. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2019. december 31.	2020. december 31.
Rövid lejáratú	7.993	5.068
Hosszú lejáratú	100.634	94.707
Hitelek	108.627	99.775

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2019. december 31.	2020. december 31.
Rövid lejáratú	722	701
Hosszú lejáratú	11.272	9.712
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	11.994	10.413

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. december 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,26 milliárd forint (8.921 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.406 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 10.413 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 1.375 ezer euró értékben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Erste hitel

	2019. december 31.	2020. december 31.
Rövid lejáratú	1.798	1.851
Hosszú lejáratú	35.280	33.429
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	37.078	35.280

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 2.590 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. december 31.
Rövid lejáratú	1.140	1.167
Hosszú lejáratú	18.630	17.463
Hitel 1. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	19.770	18.630

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. december 31-én fennálló hiteltartozás 20.800 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 18.630 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Unicredit hitel:

	2019. december 31.	2020. december 31.
Rövid lejáratú	4.333	1.349
Hosszú lejáratú	35.452	34.103
Hitel 2. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	39.785	35.452

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 1.232 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. december 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	11.994	10.413
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	37.078	35.280
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	19.770	18.630
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	39.785	35.452
Hitelek valós értéken	108.627	99.775

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN 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. december 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	11.327	914	10.413
UniCredit Bank Hungary Zrt.	20.800	2.170	18.630
Hitelek (NHP)	32.127	3.084	29.043

* 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. december 31.
Hitelek valós érték különbözete*	3.160	2.438
Garanciális visszatartás	192	99
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	2.443	5.198
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	5.795	7.735

* 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. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Árbevétel

	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2020. dec. 31. dec. 31.	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2020. dec. 31. dec. 31.
Ingyen bérbeadás árbevétele*	3.613	3.581	14.249	14.539
Árbevétel	3.613	3.581	14.249	14.539

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

15. Működési költség

	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2020. dec. 31. dec. 31.	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2020. dec. 31. dec. 31.
Ingyenokkal kapcsolatos költség	14	25	92	101
Személyi jellegű költség	200	178	806	800
Egyéb működési költség	155	62	510	505
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	55	59	196	229
Működési költség	424	324	1.604	1.635

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2020. dec. 31. dec. 31.	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2020. dec. 31. dec. 31.
Iroda és telekommunikáció	2	3	10	9
Jog és adminisztráció	111	43	323	238
Egyéb	42	16	177	258
Egyéb működési költség	155	62	510	505

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	222	102	419	291
Továbbszámlázott beruházási költségek	(200)	(103)	(377)	(266)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.463	1.375	5.383	5.078
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.289)	(1.214)	(4.883)	(4.586)
Egyebek	(10)	16	(30)	73
Egyéb bevétel	186	176	512	590

17. Kamatbevétel és kamatköltség

	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Kapott kamatok	-	8	-	11
Hitelkamatok	(299)	(507)	(1.212)	(1.899)
Egyéb kamatköltség	(1)	9	(4)	(75)
Nettó kamatköltség	(300)	(490)	(1.216)	(1.963)

18. Egyéb pénzügyi eredmény

	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Realizált (árfolyamveszteség)	(15)	(175)	(92)	(1.310)
Nem realizált árfolyamnyereség	53	154	40	347
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	15	-	13	-
Egyéb pénzügyi eredmény	53	(21)	(39)	(963)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

19. Nyereségadó

	2019. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(13)	(8)	(24)	(23)
Nyereségadó	(13)	(8)	(24)	(23)

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. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2019. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 12 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	3.936	(1.805)	16.330	(13.770)
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,39	(0,18)	1,62	(1,37)
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,39	(0,18)	1,62	(1,37)

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN 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. december 31.
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. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2020. dec. 31.	Valós érték 2020. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	226.017	241.659	15.642
Immateriális javak	8	93	93	-
Adókötelezettség, nettó	5	(4)	(4)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		226.106	241.748	15.642
Pénzeszközök	3	15.908	15.908	-
Vevők	4	455	455	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.731	2.731	-
Szállítók	10	(882)	(882)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.797)	(3.797)	-
Hitelek	12	(99.775)	(99.775)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(7.735)	(7.735)	-
Pénzügyi instrumentumok		(93.095)	(93.095)	-
Nettó eszközérték		133.011	148.653	15.642

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2020. december 31-én 241.141 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN 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	(5.146)	(5.146)	-
Hitelek	12	(108.627)	(108.627)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(5.795)	(5.795)	-
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. DECEMBER 31-ÉN 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.