

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2021. harmadik negyedév

2021. november 9.



GRAPHISOFT PARK





Vezetői összefoglaló

A COVID-19 járvány okozta elhúzódó gazdasági visszaesés ellenére a Graphisoft Park – elsősorban informatikai és biotechnológiai, a válság által kevésbé érintett – bérleti köre stabil maradt. Az **irodaterületek kihasználtsága** az előző évi kismértékű visszaesést követően 2020. IV. negyedévéától 94%-on stabilizálódott, 2021. III. negyedévében pedig **95%-ra emelkedett**, miközben a budapesti irodapiacot jellemző átlagos üresedési ráta – részben a megnövekedett irodakínálatból adódóan – továbbra is 9% körül alakult.

A kedvező kihasználtsági szint és a bérleti szerződések folyamatos hosszabbítása, megújítása eredményeképpen az idei bérleti díjbevétele várhatóan mintegy 100 ezer euróval meghaladja a korábban előrejelzettet. A működési költségek terén pedig a tervezetthez képest jelentős, mintegy 300 ezer euró megtakarítást érhetünk el. Korábbi előrejelzéseinkben ugyanis számoltunk a járvány következtében felmerülő extra kiadásokkal, de szerencsére ilyenek eddig érdemben nem merültek fel. Fentiek eredményeképpen a Társaság módosítja a 2021 évi előrejelzését: 14,6 millió euró éves bérleti díjbevétele mellett az EBITDA és a pro forma nettó eredmény is várhatóan 400 ezer euróval haladja meg a korábban előrejelzettet. A **2021. évi várható pro forma nettó eredmény 4,7 millió euró**, mely mintegy 6%-kal magasabb az előző évinél. **2022-ben** a bevételek tovább emelkedése mellett (mely egyrészt a bérleti díjak indexálásának, továbbá a kihasználtság kismértékű növekedésének köszönhető) a pro forma nettó eredmény további 4%-os növekedésével számolunk, mely így várhatóan **4,9 millió eurót érhet el**.

A koronavírus hatására átalakuló irodahasználat és a „home office” térnyerése érzékelhető hatással van az irodák iránti általános keresletre, ugyanakkor a Park bérleti körében jelentős területcsökkentési igények továbbra sem merültek fel, a kisebb mértékű csökkentések pedig lehetőséget adtak más bérlok növekedési igényeinek kielégítésére. Az elmúlt negyedévben a munkatársak egyre növekvő mértékben tértek vissza az irodákba, így a megnövekedett igényekre tekintettel egyes, átmenetileg szüneteltetett éttermeket, kávézókat is újranyitottunk. Az elmúlt negyedév tapasztalata is igazolta, hogy a home office térnyerése mellett hosszú távon is szükség lesz a személyes jelenlétre, a közös, kreatív munkára. Az esetleges heti néhány nap home office mellett is érdemes megtartani a munkatársak dedikált munkahelyét, ennek költsége elenyésző a magasan képzett tehetséges munkatársak bekerülési költségén belül. Az innováció élvonalához tartozó cégek esetében különösen fontos a magasan képzett, tehetséges munkatársak megtartása, a dolgozói fluktuáció alacsony szinten tartása. Sokat segít ebben a Park által nyújtott inspiráló zöld környezet, valamint a tágas, szabad terek által dominált irodaépületek, amelyek egyúttal lehetővé teszik a szociális távolságtartás új követelményének betartását is. Az építészeti koncepció bevált, továbbra is biztosítva a Társaság nyereséges működését.

Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték

2021. III. negyedév végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét 241 millió euróra** értékelte, mely közel azonos az előző év végivel.

Az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke érdemben nem változott (155 ezer euróval nőtt) az előző évhez képest. Ez nagyrészt annak tudható be, hogy 2021-ben az irodapark bérleti köre és a területek kihasználtsága stabil maradt, így a COVID 19 járvány okozta elhúzódó gazdasági visszaesést továbbá az általános piaci bizonytalanságot és a kockázatokat számszerűsítő yield növekedése ellenére sem csökkent az irodaházak valós értéke.

A fejlesztési területek értékét két tényező befolyásolta: egyrészt a Pest Megyei Kormányhivatal 2021 júniusában hozott határozata értelmében az északi terület kármentesítésére – melynek kötelezettje a Fővárosi Gázművek jelenlegi jogutódja, az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt – előírt új határidő, ami jelenleg 2022. december 31. A független értékbecslő a lehetséges fejlesztések legkorábbi indulását az



ismételten halasztott határidővel számolva 2021. II. negyedévében a telkek valós értékét mintegy 760 ezer euróval csökkentette. Ugyanakkor ezt a kármentesítés további halasztása miatt bekövetkezett valós érték csökkenést nagyrészt ellensúlyozta, hogy 2021. első negyedévében a Társaság megvásárolta a már beépített South Park I és a South Park II nevű déli fejlesztési terület között elhelyezkedő, mintegy 1.200 m² alapterületű ingatlant, mely terület a már eddig is Társaság tulajdonában álló telekkel összevonva a déli területen további 4.000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztését teszi lehetővé. A tranzakció mintegy 530 ezer euró valós érték növekedést jelentett I. negyedévben. Az érintett déli területeken a fejlesztések előkészítéseként a régészeti és területrendezési munkálatok már befejeződtek, így igény esetén új beruházás bármikor indítható.

	[ezer EUR]			
	2020. dec. 31.	2021. márc. 31.	2021. jún. 30.	2021. szept. 30.
Elkészült, átadott ingatlanok	218.041	217.941	218.161	218.196
Fejlesztési telkek	23.100	23.630	22.870	22.860
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241.141	241.571	241.031	241.056
Valós nettó eszközérték	148.653	152.272	144.879	147.793
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	14,7	15,1	14,4	14,7

A 2021 júniusában kifizetett 10 millió euró osztalék mintegy 6,5%-kal csökkentette az előző negyedév végi valós nettó eszközértéket, ugyanakkor az ingatlanok valós értékének alakulása, az elért nettó eredmény és a tárgyidőszaki hiteltörlesztések eredményeképpen 2021. III. negyedév végén a valós nettó eszközérték közel **148 millió euróra** nőtt.

Pro forma eredmények

(millió euró)	2020. I-III. negyedév	2021. I-III. negyedév
Bérleti díj bevétel	10,96	10,96
Egyéb bevétel (nettó)	0,41	0,44
Működési költség	(1,14)	(1,00)
EBITDA	10,23	10,40
Értécsökkenés	(5,33)	(5,36)
Üzemi eredmény	4,90	5,04
Nettó kamatköltség	(1,67)	(1,37)
Adózás előtti eredmény	3,23	3,67
Nyereségadó	(0,01)	(0,02)
Adózott eredmény	3,22	3,65

2021. I-III. negyedévi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: az EBITDA 170 ezer euróval, 1,7%-kal, míg a pro forma nettó eredmény 430 ezer euróval, mintegy 13%-kal nőtt az előző év hasonló időszakához képest. A bérleti díjbevétel megegyezik a 2020. év I-III. negyedév bevételeivel, annak ellenére, hogy idén I. negyedévben még elmaradás mutatkozott az előző év koronavírus válsággal még nem érintett hasonló időszakához képest. 2021. I-III. negyedévében köszönhetően az irodapark stabil – 2021. III. negyedévében már növekvő – kihasználtságának, a bérleti kör stabilitásának, illetve a bérleti szerződések folyamatos hosszabbításának, a bérleti díjbevétel közel 11 millió eurót ért el. A működési költségek összessége elmarad az előző év hasonló időszakához képest: a koronavírus válság kapcsán becsült extra



tételek nem merültek fel, másik oldalról pedig az előző évi összehasonlító időszakban egyszeri szakértői díjak növelték a költségeket. Az egyéb bevétel többségében az időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi. Az értékcsökkenés nem változott jelentősen, míg a nettó kamatköltség csökkenése két hatás együttes eredménye: egyrészt a hiteltörlesztések következtében a tőkeintlévőség után fizetendő kamatok csökkentek, valamint a forint eszközökön realizált kamatbevétel kedvezőbben alakult. Továbbá, a tavalyi összehasonlító időszaki pénzügyi eredményt a forint jelentős gyengülése miatt elszámolt árfolyamveszteség is csökkentette.

Előrejelzés

A bérleti díjbevétel a kedvező kihasználtsággal és a szerződések folyamatos indexálásával számolva számításaink szerint idén mintegy 100 ezer euróval lesz magasabb a korábban előrejelzettnél, 2022-ben pedig további 200 ezer euróval növekedhet, köszönhetően a bérleti díjak indexálásának, továbbá a kihasználtság kismértékű növekedésének. 2021-ben a működési költségek összessége várhatóan nem haladja meg az előző évit, elsősorban az idei évre becsült extra tételek elmaradásának köszönhetően, ezzel a korábban előrejelzetthez képest 300 ezer eurós megtakarítást eredményezve. Ugyanakkor 2022-ben a működési költségek mintegy 200 ezer eurós növekedésére számítunk: az inflációs várakozások alapján a költségek általános mértékű emelkedésével számolunk. Fentiek hatására idén és 2022-ben is az EBITDA várhatóan eléri a 13,7 millió eurót. A korábbi években lezajlott fejlesztések és felújítások lezárultát követően az értékcsökkenés mértéke idén nem változott, 2022-ben azonban – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – várhatóan mintegy 100 ezer euróval csökkenni fog. 2021-ben a folyamatos törlesztéseknek és a forint eszközökön realizált kamatbevételnek köszönhetően a nettó kamatköltség 2021-ben várhatóan 1,9 millió euróra, 2022-ben 1,8 millió euróra csökken. Mindezek eredményeként a 2021. évi várható pro forma nettó eredmény az előző évit 6%-kal meghaladva 4,7 millió eurót, 2022-ben pedig további 4%-kal növekedve 4,9 millió eurót érhet el.

(millió euró)	2019 tény	2020 tény	2021 várható	2022 terv
Bérleti díj bevétel	14,25	14,54	14,6	14,8
Egyéb bevétel (nettó)	0,51	0,59	0,5	0,5
Működési költség	(1,41)	(1,41)	(1,4)	(1,6)
EBITDA	13,35	13,72	13,7	13,7
Értékcsökkenés	(7,13)	(7,09)	(7,1)	(7,0)
Üzemi eredmény	6,22	6,63	6,6	6,7
Nettó kamatköltség	(1,26)	(2,18)	(1,9)	(1,8)
Adózás előtti eredmény	4,96	4,45	4,7	4,9
Nyereségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)	(0,0)
Adózott eredmény	4,94	4,43	4,7	4,9



A 25 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 építészet, 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	
	2020. szept. 30	2021. szept. 30.	2020. szept. 30	2021. szept. 30.
	napján végződő 9 hónap		napján végződő 9 hónap	
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:				
Ingtalan bérbeadás árbevétele	10.958	10.962	10.958	10.962
Működési költség	(1.141)	(1.005)	(1.141)	(1.005)
Egyéb bevétel (nettó)	414	443	414	443
EBITDA	10.231	10.400	10.231	10.400
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	(19.596)	(451)
Értékcsökkenés és amortizáció	(5.331)	(5.362)	(170)	(183)
Üzemi eredmény	4.900	5.038	(9.535)	9.766
Nettó kamatköltség	(1.473)	(1.314)	(1.473)	(1.314)
Egyéb pénzügyi eredmény	(195)	(51)	(195)	(51)
Adózás előtti eredmény	3.232	3.673	(11.203)	8.401
Nyereségadó	(15)	(26)	(15)	(26)
Adózott eredmény	3.217	3.647	(11.218)	8.375
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)	0,32	0,36	(1,11)	0,83
B) Egyéb eredmény (egyszeri tételek):				
Árfolyamkülönbözet (3)	(747)	-	(747)	-
Adózott eredmény	(747)	-	(747)	-
A+B) Adózott eredmény	2.470	3.647	(11.965)	8.375
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)	0,24	0,36	(1,19)	0,83

(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) 2020-ban az egyszeri tételek között szerepel a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódó 747 ezer euró árfolyamvesztés.



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Ingatlanok valós értéke	218.041	218.196
-ebből könyv szerinti érték (1)	212.039	212.196
Fejlesztési telkek valós értéke	23.100	22.860
-ebből könyv szerinti érték (1)	12.358	12.819
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241.141	241.056
Becsült valós nettó eszközérték (2)	148.653	147.793
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	133.011	132.793
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	14,74	14,66
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)	13,19	13,17

(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.



Részletes elemzés

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

- 2021. első kilenc havi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztési és korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2021. és 2022. évi eredmény előrejelzés.

2021. első kilenc havi „pro forma” eredmények

A 2021. első kilenc havi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2020-as bázishoz viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2021: 10.962 ezer euró; 2020: 10.958 ezer euró) megegyezik az előző év hasonló időszakával, köszönhetően az irodapark koronavírus válság mellett is stabil – 2021. III. negyedévében növekvő – kihasználtságának, illetve a bérlői kör stabilitásának, a bérlői szerződések folyamatos hosszabbításának.
- A **működési költség** (2021: 1.005 ezer euró; 2020: 1.141 ezer euró) mintegy 136 ezer euróval csökkent az előző évhez képest, elsősorban az összehasonlító időszakban felmerült egyszeri, szakértői díjak miatt.
- Az **egyéb bevétel** (2021: 443 ezer euró; 2020: 414 ezer euró) nettó egyenlege 29 ezer euróval, 7%-kal magasabb az előző évi bázisnál. Ez nagyrészt a bérlők kérésére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2021: 5.362 ezer euró; 2020: 5.331 ezer euró) az előző évvel közel megegyező nagyságrendben alakult.
- Az **EBITDA** (2021: 10.400 ezer euró; 2020: 10.231 ezer euró) mintegy 170 ezer euróval, 1,7%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2021: 5.038 ezer euró; 2020: 4.900 ezer euró) közel 140 ezer euróval, 2,8%-kal nőtt az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2021: 1.314 ezer euró; 2020: 1.473 ezer euró) mintegy 160 ezer euróval csökkent az előző év hasonló időszakához képest, részben a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség, részben a forint eszközökön tárgyévben realizált kamatbevétel eredményeképpen.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2021: 51 ezer euró veszteség; 2020: 942 ezer euró veszteség) jelentősen kedvezőbb az előző évinél: a 2020. évi árfolyamveszteségből 747 ezer euró a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódott. Emellett 2020. hasonló időszakában a forint jelentős gyengülése miatt a forintban nyilvántartott eszközök árfolyamvesztesége is rontotta az egyéb pénzügyi eredményt.
- A **nyereségadó** (2021: 26 ezer euró; 2020: 15 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** (2021: 3.647 ezer euró; 2020: 2.470 ezer euró) összességében mintegy 1 millió euróval haladja meg az előző évit. 2020-ban a nettó nyereséget a 30 millió osztalék kifizetéséhez kapcsolódó 747 ezer euró árfolyamveszteség jelentősen csökkentette, ugyanakkor ezen egyszeri tételtől eltekintve is 2021. I-III. negyedévi eredmény összességében kedvezőbb, mintegy 430 ezer euróval, 13%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakának eredményét.



2021. első kilenc havi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2021. I-III. negyedévében 4.728 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 5.179 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 451 ezer euróval csökkentette az eredményt. A valós érték kismértékű csökkenését a pandémia okozta bizonytalan piaci körülmények elhúzódása, a magasabb piaci hozamok, valamint a home office elterjedésének a független értébecslő által becsült hosszabb távon várható hatása eredményezte.

2020 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 14.435 ezer euróval volt alacsonyabb a „pro forma” eredménynél: 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. Az összehasonlító időszakban a valós érték csökkenését a COVID-19 járvány terjedése miatti bizonytalan piaci körülmények hozamokra gyakorolt hatása, valamint a 2020-2021-re becsült átmeneti bevételkiesés eredményezte.

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):

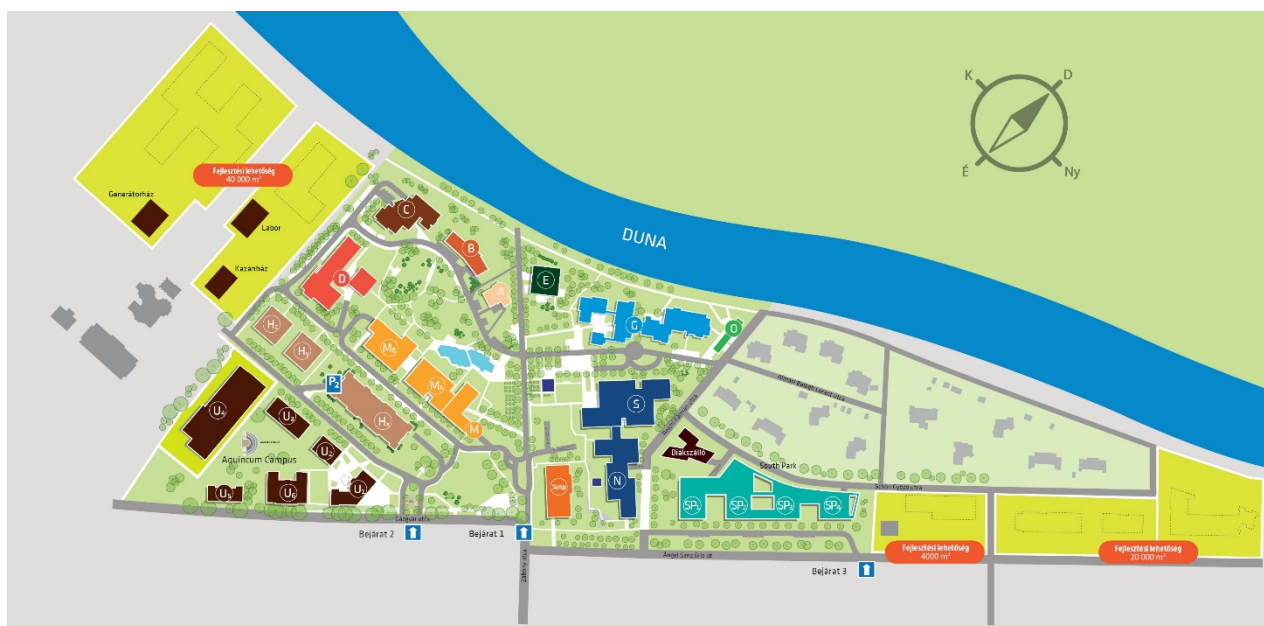
Időszak:	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1	2021Q2	2021Q3
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	97%	97%	95%	94%	94%	94%	95%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

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 bérleti szerződések eredményeképpen 2019 második felétől ismét tartósan 97%-ra emelkedett. 2020 folyamán a kihasználtság kismértékben visszaesett: részben a gazdasági visszaesés, részben egyedi bérlői igények alapján 94%-ra csökkent. 2021. I. félévében az elhúzódó válság ellenére a kihasználtság szintje stabil maradt, az esedékes bérleti szerződések megújításakor egyes bérlők csökkenő területszükséglete lehetőséget adott más bérlők növekedési igényeinek kielégítésére. 2021. III. negyedévében a kihasználtság ismét nőtt, 95%-ot ért el, bizonyítva a zöld környezet által dominált irodapark, mint munkakörnyezet iránti szignifikáns és tartós igényt.

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 **14,2 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **3,7 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, biztosítva a felszínen a zöldfelület dominanciáját.



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-Békásmegyer 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.

Ezen túlmenően 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 megkezdtek a régészeti és területrendezési munkákat, 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.

Az északi területen az MVM Next Energiakereskedelmi 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 megkezdtek a 25 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 bérlistánk versenyképességét a piacon. A Park vezetése elkötelezett aziránt, hogy az itt dolgozók a Parkot ne egyszerűen munkahelynek, hanem komfortos, kellemes második otthonuknak érezzék. Ennek sikerét bizonyítja, hogy a Parkban dolgozó munkatársak nagy része a kötelező home office feloldása után örömmel tér vissza a munkahelyre.

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 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 kamatláb fixálása érdekében ez a hitel is kiegészült egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel. A hitel teljes keretösszegéből 3 millió euró 3 hónap után visszafizetésre került. A Társaság a normál üzletmenetből származó osztalékkifizetésen túl 2020-ban 25,5 millió euró, 2021-ben pedig további 6 millió euró rendkívüli osztalékot fizetett ki ennek a hitelnek a terhére. A hitelből fennmaradó 5,5 millió euró a Társaság készpénz tartalékait növeli, lehetőséget biztosítva újabb fejlesztések indítására, amennyiben ezt a piaci igények indokolják. A Társaság igazgatótanácsa a közeljövőben újabb rendkívüli osztalékra (tehát a pro forma eredmény 90%-án felül) nem tervez javaslatot tenni.

A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke 99 millió euró, tehát az ingatlanok valós értékének 41%-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	2021.09.30-án fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	10.751
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	19.600
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	34.024
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	34.604
Összesen	119.600		98.979

2021. és 2022. évi előrejelzés

A 2021. I-III. negyedévi eredményeket és az irodapark jelenlegi 95%-os kihasználtsági szintjét figyelembe véve számításaink szerint a Társaság **2021. évi** bérleti díjbevétel és pro forma nettó eredmény **előrejelzését** az alábbiak szerint **módosítjuk**:

- a várható **bérleti díjbevétel** a növekvő kihasználtság és a bérleti díj indexálások következtében mintegy **100 ezer euróval magasabb**;
- a **működési költség** 2021-ben várhatóan nem haladja meg az előző évit: a koronavírus miatti válság kapcsán idénre becsült extra tételek nem merültek fel; ez a korábban előrejelzetthez képest 2021-ben mintegy **300 ezer euró megtakarítást** eredményez;
- fentiek hatására a 2021. évi **EBITDA** és a **pro forma adózott eredmény** is várhatóan összesen **400 ezer euróval haladja meg** a korábban publikált előrejelzést.

(millió euró)	2019 tény	2020 tény	2021 várható	2022 terv
Bérleti díj bevétel	14,25	14,54	14,6	14,8
Egyéb bevétel (nettó)	0,51	0,59	0,5	0,5
Működési költség	(1,41)	(1,41)	(1,4)	(1,6)
EBITDA	13,35	13,72	13,7	13,7
Értékcsökkenés	(7,13)	(7,09)	(7,1)	(7,0)
Üzemi eredmény	6,22	6,63	6,6	6,7
Nettó kamatköltség	(1,26)	(2,18)	(1,9)	(1,8)
Adózás előtti eredmény	4,96	4,45	4,7	4,9
Nyeréségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)	(0,0)
Adózott eredmény	4,94	4,43	4,7	4,9

- A koronavírus okozta válság és az egyéb bérleti igények alapján a kihasználtság 2020 során kismértékben csökkent, ugyanakkor a jelenlegi stabil kihasználtsági szinttel és a bérleti díjak indexálásával számolva 2021-ben 14,6 millió euró **bérleti díjbevétel** várható, mely, köszönhetően az indexálásnak és a kisebb mértékű kihasználtság növekedésnek, 2022-ben mintegy 200 ezer euróval növekedve 14,8 millió eurót érhet el.
- Az **egyéb bevétel (nettó)** összességének jelentős változásával nem számolunk, ez elősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.



- 2021-ben a **működési költségek** összessége megegyezik az előző évvel elsősorban az idei évre becsült extra tételek elmaradása miatt, ugyanakkor 2022-ben mintegy 200 ezer eurós növekedésre számítunk: az inflációs várakozások alapján a költségek – melyek jelentős része forintban merül fel – általános mértékű növekedésével számolunk.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint 2021-ben és 2022-ben az **EBITDA** várhatóan a 2020 évit megközelítve 13,7 millió euró lesz.
- Az elmúlt években megvalósított új fejlesztések és a felújítások következtében 2019-től az (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** jelentősen, mintegy 7,1 millió euróra nőtt. 2021-ben nagyobb mértékű változással nem számolunk, 2022-ben azonban – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – az értékcsökkenés várhatóan mintegy 100 ezer euróval csökkenni fog.
- 2020-ban a megnövekedett hitelállomány miatt a **nettó kamatköltség** jelentősen meghaladta az előző évek kamatszintjét, ugyanakkor 2021-ben a folyamatos törlesztések, valamint a Társaság forintban tartott eszközein (melyek a konzervatív befektetési politikának, és a SZIT törvényben meghatározott eszközportfólióra vonatkozó előírásoknak megfelelően likvid és kockázatmentes pénzügyi eszközök) realizált kamatbevétel eredményeképpen a nettó kamatköltség várhatóan 1,9 millió euróra, 2022-ben pedig 1,8 millió euróra csökken.
- Mindezek eredményeként a 2021. évi várható **pro forma nettó eredmény** az előző évit 6%-kal meghaladva 4,7 millió eurót, 2022-ben pedig további 200 ezer euróval növekedve 4,9 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 MVM Next Energiakereskedelmi 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 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, különösen a növekvő kínálati piac mellett, 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: MVM Next Energiakereskedelmi 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, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

2021. május 27. napján jelent meg az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 286/2021. (V. 27.) Korm. rendelet, amelynek 2021. május 28. és 2021. június 24. napja között hatályban volt 1. §-a szerint a szennyező jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását kérni a környezetvédelmi hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles volt engedélyezni a határidő hosszabbítását. Az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét benyújtotta, amelynek a hatóság helyt adott, a rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a jelenleg érvényes határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására: 2022. december 31. napja.

A legújabb határidővel kapcsolatos végrehajtási terveiről az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. még nem tájékoztatta még társaságunkat.

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 bérelőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérelő 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 2022. 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, 2021. november 9.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2021. szeptember 30-án végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2021. november 9.

Kocsány János
vezérigazgató

Bihari Sándor
gazdasági igazgató

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

2021. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Pénzeszközök	3	15.908	9.121
Vevők	4	455	1.077
Adókövetelés	5	174	68
Egyéb forgóeszközök	6	2.731	2.374
Forgóeszközök		19.268	12.640
Befektetési célú ingatlanok	9	224.397	225.015
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.620	1.494
Immateriális javak	8	93	84
Befektetett eszközök		226.110	226.593
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		245.378	239.233
Rövid lejáratú hitelek	12	5.068	5.205
Szállítók	10	882	518
Adókötelezettség	5	178	371
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	3.797	3.739
Rövid lejáratú kötelezettségek		9.925	9.833
Hosszú lejáratú hitelek	12	94.707	90.874
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	7.735	5.733
Hosszú lejáratú kötelezettségek		102.442	96.607
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		112.367	106.440
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		139.322	137.723
Saját részvények	21	(972)	(988)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	(3.237)	(1.846)
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.033)	(3.027)
Saját tőke		133.011	132.793
FORRÁSOK ÖSSZESEN		245.378	239.233

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2021. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2020. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		3.545	3.675	10.958	10.962
Árbevétel	14	3.545	3.675	10.958	10.962
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	15	(25)	(25)	(76)	(73)
Személyi jellegű költség	15	(149)	(136)	(622)	(630)
Egyéb működési költség	15	(117)	(85)	(443)	(302)
Értécsökkenési leírás és amortizáció	7, 15	(47)	(63)	(170)	(183)
Működési költség		(338)	(309)	(1.311)	(1.188)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(17.272)	(276)	(19.596)	(451)
Egyéb bevétel	16	128	126	414	443
ÜZEMI EREDMÉNY		(13.937)	3.216	(9.535)	9.766
Kamatbevétel	17	2	12	3	32
Kamatköltség	17	(466)	(447)	(1.476)	(1.346)
Árfolyamkülönbözlet	18	(27)	(99)	(942)	(51)
Pénzügyi eredmény		(491)	(534)	(2.415)	(1.365)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		(14.428)	2.682	(11.950)	8.401
Nyereségadó	19	(5)	(10)	(15)	(26)
ADÓZOTT EREDMÉNY		(14.433)	2.672	(11.965)	8.375
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		(14.433)	2.672	(11.965)	8.375
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	(1,43)	0,27	(1,19)	0,83
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	(1,43)	0,27	(1,19)	0,83

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
2021. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2020. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Adózott eredmény		(14.433)	2.672	(11.965)	8.375
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(345)	245	(1.785)	1.391
Átváltási különbözet**		(16)	(14)	(60)	6
Egyéb átfogó jövedelem		(361)	231	(1.845)	1.397
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		(14.794)	2.903	(13.810)	9.772
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		(14.794)	2.903	(13.810)	9.772

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2021. 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
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
2020. december 31.	250	139.322	(972)	(3.237)	681	(3.033)	133.011
Adózott eredmény	-	8.375	-	-	-	-	8.375
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	6	6
Értékelési tartalék	-	-	-	1.391	-	-	1.391
Saját részvény vásárlás	-	-	(18)	-	-	-	(18)
Osztalék	-	(9.972)	-	-	-	-	(9.972)
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
2021. szeptember 30.	250	137.723	(988)	(1.846)	681	(3.027)	132.793

* 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
2021. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2020. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2021. szept. 30. szept. 30.	2020. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2021. szept. 30.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	(14.428)	2.682	(11.950)	8.401
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	17.272	276	19.596	451
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	47	63	170	183
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége)	(5)	-	(6)	-
Kamatköltség	466	447	1.476	1.346
Kamatbevétel	(2)	(12)	(3)	(32)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / veszteség	(265)	(68)	(352)	37
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(255)	(544)	130	(639)
Kötelezettségek (csökkenése) / növekedése	(609)	(154)	(144)	311
Fizetett nyereségadó	(4)	(14)	(46)	(25)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	2.217	2.676	8.871	10.033
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(306)	(328)	(871)	(1.011)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(19)	(21)	(228)	(43)
Tárgyi eszközök értékesítése	34	-	38	-
Kapott kamat	2	12	3	32
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(289)	(337)	(1.058)	(1.022)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.414)	(1.445)	(7.262)	(4.331)
Fizetett kamat	(467)	(447)	(1.483)	(1.343)
Saját részvény vásárlás	-	-	(22)	(18)
Fizetett osztalék	-	-	(30.275)	(9.972)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.881)	(1.892)	(39.042)	(15.664)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	47	447	(31.229)	(6.653)
Pénzeszközök az időszak elején	15.048	8.951	46.492	15.908
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	10	(277)	(158)	(134)
Pénzeszközök az időszak végén	15.105	9.121	15.105	9.121

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. 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 24 fő volt 2021. szeptember 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 25 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 66.000 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	24.000 m ²

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. 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 törzsrészcvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll.

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

Részvényes	2020. december 31.			2021. szeptember 30.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	87,92	10.631.674	100,00	94,23
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	15,60	1.789.082	16,83	16,72
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	14,69	1.685.125	15,85	15,75
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,13
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,79	90.457	0,85	0,85
5% feletti részvényesek	3.156.576	29,69	27,53	2.936.688	27,62	27,44
HOLD Alapkezelő Zrt.	653.104	6,14	5,70	661.104	6,22	6,18
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.003.472	9,44	8,75	775.584	7,30	7,25
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,08	1.500.000	14,11	14,02
Egyéb részvényesek	5.136.940	48,32	44,79	5.356.828	50,39	50,06
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	12,08	1.876.167	-	5,77
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató***	1.384.819	-	12,08	518.443	-	4,85
Bihari Sándor – CFO***	-	-	-	99.262	-	0,93
Dolgozói saját részvények*	491.348	-	-	1.258.462	-	-
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.

***A Társaság a 2021. május 20-i közlése szerint névértéken visszavásárolt Kocsány János vezérigazgatótól 866.376 db dolgozói részvényt, és kiadott Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek 99.262 db dolgozói részvényt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. 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 2020. 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:

	2020. szeptember 30. napján végződő 9 hónap	2021. szeptember 30. napján végződő 9 hónap
EUR/HUF nyitó:	330,52	365,13
EUR/HUF záró:	364,65	360,52
EUR/HUF átlag:	348,03	356,54

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	15.907	9.120
Pénzeszközök	15.908	9.121

4. Vevők

	2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Vevők	455	1.077
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	455	1.077

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Adókövetelés	174	68
Adókötelezettség	(178)	(371)
Nettó (kötelezettség)	(4)	(303)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Elhatárolt bevételek	200	3
Elhatárolt költségek	8	224
Banki biztosítéki számlák	2.121	2.123
Fedezetkezelői számlák	11	11
Egyéb követelések	391	13
Egyéb forgóeszközök	2.731	2.374

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
Nettó érték:			
2019. december 31.	1.180	535	1.715
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)
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	-	(62)	(62)
Átváltási különbözet	-	(29)	(29)
2020. december 31.	271	596	867
Nettó érték:			
2020. december 31.	1.102	518	1.620

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2020. december 31.	1.373	1.114	2.487
Növekedés	-	32	32
Selejtezés	-	(13)	(13)
Átváltási különbözet	-	10	10
2021. szeptember 30.	1.373	1.143	2.516

Értékcsökkenés:

2020. december 31.	271	596	867
Növekedés	61	103	164
Selejtezés	-	(13)	(13)
Átváltási különbözet	-	4	4
2021. szeptember 30.	332	690	1.022

Nettó érték:

2021. szeptember 30.	1.041	453	1.494
-----------------------------	--------------	------------	--------------

8. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak		Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2019. december 31.	59	59	2020. december 31.	93	93
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2019. december 31.	71	71	2020. december 31.	114	114
Növekedés	59	59	Növekedés	10	10
Selejtezés	(8)	(8)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(8)	(8)	Átváltási különbözet	1	1
2020. december 31.	114	114	2021. szeptember 30.	125	125
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2019. december 31.	12	12	2020. december 31.	21	21
Növekedés	18	18	Növekedés	19	19
Selejtezés	(8)	(8)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(1)	(1)	Átváltási különbözet	1	1
2020. december 31.	21	21	2021. szeptember 30.	41	41
Nettó érték:			Nettó érték:		
2020. december 31.	93	93	2021. szeptember 30.	84	84

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. 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:			
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
Növekedés	461	608	1.069
Valós érték változás	-	(451)	(451)
2021. szeptember 30.	12.819	212.196	225.015

A beruházások 2021. első kilenc havi 1.069 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (139 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgydíszaki bérlemény kialakítások értéke (349 ezer euró)
- a déli területen megvalósult telekberuházás tárgydíszaki értéke (461 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (120 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 (tőkekölség) 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 2021. 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:

		2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Összes bérbeadható terület	- 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	fejleszthető bérbeadható terület	62.000 m ²	66.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		80-95%	80-95%
Növekedési ráta		1%	1%
Átlagos diszkontráta		6,75%	6,83%

10. Szállítók

	2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Szállítók - belföldi	882	518
Szállítók	882	518

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	25	61
Bérlői kauciók	614	617
Hitelek valós érték különbözete*	646	617
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	2.512	2.444
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.797	3.739

* 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 2021. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Rövid lejáratú	5.068	5.205
Hosszú lejáratú	94.707	90.874
Hitelek	99.775	96.079

A hitelek mérlegértéke a kamattámogatott hitelek esetében (lásd 12.2. megjegyzés) a kezdeti valós érték amortizált értékét tartalmazza.

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Rövid lejáratú	701	734
Hosszú lejáratú	9.712	9.256
Hitelek	10.413	9.990

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 2021. szeptember 30-án fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,06 milliárd forint (8.502 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.248 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 9.990 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 1.604 ezer euró értékben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Erste hitel

	2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.851	1.893
Hosszú lejáratú	33.429	31.998
Hitelek	35.280	33.891

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 1.762 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:

	2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.167	1.187
Hosszú lejáratú	17.463	16.571
Hitelek	18.630	17.758

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 2021. szeptember 30-án fennálló hiteltartozás 19.600 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 17.758 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Unicredit hitel:

	2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.349	1.391
Hosszú lejáratú	34.103	33.049
Hitelek	35.452	34.440

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 318 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:

	2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	10.413	9.990
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	35.280	33.891
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	18.630	17.758
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	35.452	34.440
Hitelek	99.775	96.079

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. 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 2021. szeptember 30-ra vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	10.751	761	9.990
UniCredit Bank Hungary Zrt.	19.600	1.842	17.758
Hitelek (NHP)	30.351	2.603	27.748

* 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

	2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Hitelek valós érték különbözete*	2.438	1.986
Garanciális visszatartás	99	63
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	5.198	3.684
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	7.735	5.733

* 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 2021. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Árbevétel

	2020. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingtatlan bérbeadás árbevétele	3.545	3.675	10.958	10.962
Árbevétel	3.545	3.675	10.958	10.962

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

15. Működési költség

	2020. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	25	25	76	73
Személyi jellegű költség	149	136	622	630
Egyéb működési költség	117	85	443	302
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	47	63	170	183
Működési költség	338	309	1.311	1.188

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2020. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Iroda és telekommunikáció	2	2	6	5
Jog és adminisztráció	36	31	195	134
Egyéb	79	52	242	163
Egyéb működési költség	117	85	443	302

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2020. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	19	29	189	229
Továbbszámlázott beruházási költségek	(19)	(23)	(163)	(205)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.175	1.262	3.703	3.714
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.075)	(1.146)	(3.372)	(3.373)
Egyebek	28	4	57	78
Egyéb bevétel	128	126	414	443

17. Kamatbevétel és kamatköltség

	2020. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Kapott kamatok	2	12	3	32
Hitelkamatok	(448)	(447)	(1.392)	(1.340)
Egyéb kamatköltség	(18)	-	(84)	(6)
Nettó kamatköltség	(464)	(435)	(1.473)	(1.314)

18. Egyéb pénzügyi eredmény

	2020. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Realizált (árfolyamvesztesség) / nyereség	(304)	96	(1.135)	105
Nem realizált árfolyamnyereség / (vesztesség)	277	(195)	193	(156)
Egyéb pénzügyi eredmény	(27)	(99)	(942)	(51)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

19. Nyereségadó

	2020. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(5)	(10)	(15)	(26)
Nyereségadó	(5)	(10)	(15)	(26)

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. 2020-ban és 2021-ben az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2020. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2020. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	(14.433)	2.672	(11.965)	8.375
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	(1,43)	0,27	(1,19)	0,83
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	(1,43)	0,27	(1,19)	0,83

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 2021. 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:

	2020. december 31.	2021. szeptember 30.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	491.348	1.258.462
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	20.808	36.151
Saját részvények bekerülési értéke összesen	972	988

A Társaság a 2021. május 20-i közzététele szerint névértéken visszavásárolt Kocsány János vezérigazgatótól 866.376 db dolgozói részvényt, és kiadott Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek 99.262 db dolgozói részvényt.

22. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2021. szeptember 30-án:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2021. szeptember 30.	Valós érték 2021. szeptember 30.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	226.509	241.509	15.000
Immateriális javak	8	84	84	-
Adókötelezettség, nettó	5	(303)	(303)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		226.290	241.290	15.000
Pénzeszközök	3	9.121	9.121	-
Vevők	4	1.077	1.077	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.374	2.374	-
Szállítók	10	(518)	(518)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.739)	(3.739)	-
Hitelek	12	(96.079)	(96.079)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(5.733)	(5.733)	-
Pénzügyi instrumentumok		(93.497)	(93.497)	-
Nettó eszközérték		132.793	147.793	15.000

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2021. szeptember 30-án 241.056 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2020. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2020. december 31.	Valós érték 2020. december 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.

23. Peres eljárás

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi jogutódja: MVM Next Energiakereskedelmi 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, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

2021. május 27. napján jelent meg az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 286/2021. (V. 27.) Korm. rendelet, amelynek 2021. május 28. és 2021. június 24. napja között hatályban volt 1. §-a szerint a szennyező jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását kérni a környezetvédelmi hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles volt engedélyezni a határidő hosszabbítást. Az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét benyújtotta, amelynek a hatóság helyt adott, a rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a jelenleg érvényes határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására: 2022. december 31. napja.

A legújabb határidővel kapcsolatos végrehajtási terveiről az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. még nem tájékoztatta még társaságunkat.

24. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2021. április 20-án megtartott Igazgatótanácsi ülésén (mely az 502/2020. (XI. 16.) Kormányrendelet értelmében jogosult volt a Közgyűlés hatáskörébe tartozó határozatok meghozatalára) a Társaság 2020. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 245.378 ezer EUR mérlegfőösszeggel és -13.770 ezer EUR (veszteség) adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 357 HUF, összesen 3.599.487 ezer HUF (9.972 ezer EUR 2021. április 20-ai MNB árfolyamon), dolgozói részvények után mindösszesen 73.485 ezer HUF (204 ezer EUR 2021. április 20-ai MNB árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2021. június 2. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2021. május 26-án 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.