

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2020. első negyedév

2020. május 14.



GRAPHISOFTPARK





Tisztelt Részvényeseink!

A 2020 és 2021-es év kilátásaira vonatkozó általános konszenzus szerint a 2008 – 2009-es válságot is meghaladó gazdasági visszaesés várható. Ez a Társaság első negyedéves eredményeit még nem érintette, melyek a korábban publikált terveink szerint alakultak. A bérleti díjbevétel az előző évit 7,5%-kal meghaladva 3,77 millió eurót ért el, a konszolidált pro forma eredmény pedig - elsősorban az új hitelfelvételhez kapcsolódóan megnövekedett kamat terhek következtében - az előző év azonos időszakához képest 170 ezer euróval kevesebb, **1,14 millió euró** lett. Ugyanakkor a jelentés időszakában bekövetkezett járványhelyzet miatti bizonytalan piaci helyzetet tükröző magasabb hozamelvárás következtében az ingatlanok valós értéke 1,8 millió euróval csökkent.

Az év hátralévő részében a járványhelyzet kapcsán hozott intézkedések várható hatásaival számolnunk kell, bár ez - bérlőink eddigi visszajelzései szerint – Társaságunk estében talán kevésbé súlyos lesz, mint azt az irodapiac egészére vonatkozó általános várakozások sejtetni engedik. Egyelőre úgy látjuk, hogy a kijárási korlátozások bevezetése után a Graphisoft Park bérlői körében is általános gyakorlattá vált „home office” mellett hosszabb távon továbbra is fontos lesz a személyes jelenlétet szocio-pszichológiai szempontból is igénylő közös munka, ezért a magas szintű irodák iránti igényeknek csak kisebb mértékű csökkenésével számolunk. Bérlőink többsége nagy presztízsű és pénzügyileg stabil informatikai és biotechnológiai vállalat, elemzői várakozások szerint ezek kutató fejlesztő tevékenységét a gazdasági válság viszonylag kevésbé fogja visszavetni, bizonyos esetekben pedig még serkentheti is. Ezért – sok más vállalkozással ellentétben – Társaságunk leépítéseket nem tervez és ezzel biztosítani tudja irodakínálatunk magas színvonalának további fenntartását és folyamatos emelését.

Mindezzel együtt a jelenlegi helyzetben természetesen mi is számolunk a szokásosnál nagyobb mértékű üresedéssel, ezért a 2020-ra és 2021-re vonatkozó pro forma eredmény előrejelzéseinket az alábbiak szerint csökkentjük:

Társaságunk jelenlegi becslései szerint az idei év hátralévő részében egyes bérleti szerződések megújításának elmaradása, vagy a bérelt területek csökkentése miatt a korábban publikált előrejelzéshez képest jelenleg mintegy 700 ezer euró bevétel kiesésre számítunk, tehát az éves árbevétel 5%-kal maradhat el a korábban tervezettől, illetve 2,5%-kal az előző évi bevételtől. Így a 2020. évi várható bérleti díj bevétel **13,9 millió euro** körül, a konszolidált pro forma eredmény pedig **4 millió euró** körül várható. Az idei év hátralévő részét érintő bevételkiesés a jövő év egészét is érintheti már, ezért 2021-ben - a korábban tervezett növekedés helyett - az ideai eredmények szinten tartásával számolunk.

Fel kell azonban hívni részvényeseink figyelmét arra is, hogy a jelenlegi helyzetben előrejelzéseink bizonytalansága nagyobb, mint korábban, a tényleges eredmény ettől akár lényegesen is eltérhet bármely irányban.



Ahogy az a Társaság 2020. március 19-én közzétette, figyelembe véve a koronavírus-járvány miatt kialakult helyzetet, a Társaság visszavonta a tervezett strukturált részvény-visszavásárlási tranzakciót. A tranzakció visszavonása mellett az Igazgatótanács döntött a 2019 évi pro forma eredmény 90%-ának megfelelő mintegy 4,5 millió euró, továbbá a visszavont tranzakcióra elkülönített összeg terhére további 25,5 millió euró osztalék kifizetéséről, tehát **mindösszesen 30 millió euró osztalék** kifizetéséről. Az osztalék kifizetésének kezdő időpontja 2020. június 8. lesz¹. Ezzel a részvényvásárlási programra elkülönített összeg nagy része kifizetésre kerül, a fennmaradó mintegy 7,5 millió euró – a jelenlegi helyzetben indokolt tartalék – elmélyülő gazdasági válság esetén is biztosítja a vállalat további biztonságos működését, valamint eddigi gyakorlatunk szerint a pro forma eredmény 90%-ának megfelelő osztalék kifizetésének lehetőségét.

Ingtalanállomány és valós nettó eszközérték

A Társaság tulajdonában álló teljes ingatlanállomány valós értékét az ESTON International Zrt., mint független értékbecslő 2020. I. negyedév végén **263 millió euróra** értékelte, ami 2 millió euróval marad el a 2019. év végi értéktől.

Az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke 1,8 millió euróval csökkent 2019. év végéhez képest, ami egyrészt a bizonytalan piaci helyzet hatására bekövetkező kismértékű yield (elvárt hozam) növekedés, másrészt a 2020-2021-ben várható átmeneti üresedés hatása. Emellett a jelenlegi piaci bizonytalanság hatására a jövőbeli fejlesztések megvalósíthatósága is halasztódik, melynek hatását a gyengülő forint árfolyam részben ellensúlyozza, de összességében e hatások a fejlesztési telkek valós értékének 200 ezer euróval történő csökkenését eredményezték.

	[ezer EUR]		
	2019. szeptember 30.	2019. december 31.	2020. március 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	240.150	241.310	239.544
Fejlesztési telkek	23.630	23.630	23.390
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	263.780	264.940	262.934
Valós nettó eszközérték	190.923	195.295	194.877
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	18,9	19,4	19,3

Az ingatlanok valós értékének csökkenése mellett, az esedékes hiteltörlesztések eredményeképpen 2020. I. negyedév végén a valós nettó eszközérték közel **195 millió euró**, mindössze 400 ezer euróval marad el az előző év végétől.

Külön felhívjuk részvényeseink figyelmét, hogy valós nettó eszközérték a június elejére kitűzött osztalékfizetést követően (az egyéb piaci hatások mellett) több, mint 15 %-kal, 30 millió euróval, azaz részvényenként 2,98 euróval csökkenni fog.

¹ Lásd részletesen a Kiegészítő melléklet 24. és 25. pontjában, illetve a vonatkozó közzétételben: https://bet.hu/site/newkib/hu/2020.05./Osztalekfizetes_128407085



Pro forma eredmények

2020. I. negyedévi „pro forma” pénzügyi eredményeink a várakozásainknak megfelelően alakultak: az egy évvel korábbit 260 ezer euróval meghaladva 3,77 millió euró bérleti díjbevételt értünk el. Az EBIDTA a működési költségek növekedése mellett 220 ezer euróval haladja meg a 2019. I. negyedévi értéket. Az értékcsökkenés nem változott jelentősen, ugyanakkor a magasabb hitelállományhoz kapcsolódó kamatköltségek, valamint a forint gyengülése miatt a forintban nyilvántartott eszközök árfolyamvesztése jelentősen csökkentették a tárgyidőszaki pénzügyi eredményt. A tárgyidőszakban a tervekkel összhangban 1,14 millió euró nettó nyereséget értünk el, amely 2019. I. negyedévi eredménytől mintegy 170 ezer euróval marad el, elsősorban a megnövekedett hitelállományhoz kapcsolódó kamatköltségek miatt.

(millió euró)	2019.Q1 tény	2020.Q1 tény
Bérleti díj bevétel	3,51	3,77
Egyéb bevétel (nettó)	0,13	0,15
Működési költség	(0,29)	(0,35)
EBITDA	3,35	3,57
Értékcsökkenés	(1,71)	(1,76)
Üzemi eredmény	1,64	1,81
Nettó kamatköltség	(0,33)	(0,67)
Adózás előtti eredmény	1,31	1,14
Nyereségadó	(0,00)	(0,00)
Adózott eredmény	1,31	1,14

Előrejelzés

A 2019 évi tényadatokhoz képest a bérleti díjbevételek 2020-ban várhatóan 350 ezer euróval, azaz 2,5%-kal, a pro forma eredmény pedig közel 1 millió euróval, azaz közel 20%-kal maradhat el az előző évitől, elsősorban az új hitelfelvételhez kapcsolódó kamatköltség növekedés miatt. 2020-ban a működési költségek reményeink szerint a 2019-es szinten tarthatók, mivel bizonyos tételek elkerülhetetlen emelkedését kompenzálja a működési költségek szempontjából a Társaság számára kedvező HUF gyengülés, amivel korábbi előrejelzésünkben még nem számolhattunk. 2021-ben már számítunk a működési költségek kismértékű növekedésére, de ezt kompenzálja a folyamatos törlesztések eredményeként fellépő hasonló mértékű kamatköltség csökkenés. Az értékcsökkenés nagyobb mértékű változásával már nem számolunk, így összességében 2021-ben mind az árbevétel, mind a pro forma adózott eredmény szinten tartására számítunk.



(millió euró)	2019 tény	2020 várható	2021 terv
Bérelti díj bevétel	14,25	13,9	13,9
Egyéb bevétel (nettó)	0,51	0,5	0,5
Működési költség	(1,41)	(1,4)	(1,5)
EBITDA	13,35	13,0	12,9
Értékcsökkenés	(7,13)	(7,1)	(7,1)
Üzemi eredmény	6,22	5,9	5,8
Nettó kamatköltség	(1,26)	(1,9)	(1,8)
Adózás előtti eredmény	4,96	4,0	4,0
Nyereségadó	(0,02)	(0,0)	(0,0)
Adózott eredmény	4,94	4,0	4,0

A 20 évvel ezelőtt megfogalmazott "mikro-szilícium-völgy" koncepció működik. A jelenleg várható és sokak várakozása szerint elhúzódó gazdasági válság közepette is érdemes az ingatlanfejlesztésben is fókuszálni egy jól meghatározott vevőkörré, 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	
	2019. márc. 31.	2020. márc. 31.	2019. márc. 31.	2020. márc. 31.
	napján végződő 3 hónap	napján végződő 3 hónap	napján végződő 3 hónap	napján végződő 3 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele	3.509	3.771	3.509	3.711
Működési költség	(292)	(354)	(292)	(354)
Egyéb bevétel (nettó)	135	148	135	148
EBITDA	3.352	3.565	3.352	3.565
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	3.728	(1.988)
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.706)	(1.753)	(45)	(55)
Üzemi eredmény	1.646	1.812	7.035	1.522
Nettó kamatköltség	(302)	(533)	(302)	(533)
Egyéb pénzügyi eredmény	(27)	(138)	(27)	(138)
Adózás előtti eredmény	1.317	1.141	6.706	851
Nyereségadó	(4)	(5)	(4)	(5)
Adózott eredmény	1.313	1.136	6.702	846
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)	0,13	0,11	0,66	0,08

(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).



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2019. december 31.	2020. március 31.
Ingatlanok valós értéke	241.310	239.544
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>235.091</i>	<i>233.317</i>
Fejlesztési telkek valós értéke	23.630	23.390
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>12.044</i>	<i>12.054</i>
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	264.940	262.934
Becsült valós nettó eszközérték	195.295	194.877
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2)	19,4	19,3

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

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

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



Vezetőségi jelentés

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

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

2020. első negyedévi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2020: 3.771 ezer euró; 2019: 3.509 ezer euró) 262 ezer euróval, 7,5%-kal nőtt, részben a kihasználtság növekedésének, részben a bérleti díjak indexálásának köszönhetően.
- A **működési költség** (2020: 354 ezer euró; 2019: 292 ezer euró) 62 ezer euróval, azaz 21%-kal nőtt az előző évhez képest. Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek kismértékben nőttek, míg az egyéb működési költség elsősorban a tervezett részvény visszavásárlási programhoz kapcsolódó szakértői díjak felmerülése miatt magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **egyéb bevétel** (2020: 148 ezer euró; 2019: 135 ezer euró) nettó egyenlege 13 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál. Ez elsősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2020: 1.753 ezer euró; 2019: 1.706 ezer euró) 47 ezer euróval, 3%-kal nőtt az előző évhez képest, elsősorban az előző évben elvégzett felújítások következtében.
- Az **EBITDA** (2020: 3.565 ezer euró; 2019: 3.352 ezer euró) 213 ezer euróval, 6%-kal nőtt, míg az **üzemi eredmény** (2020: 1.812 ezer euró; 2019: 1.646 ezer euró) 166 ezer euróval, 10%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők együttes hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2020: 533 ezer euró; 2019: 302 ezer euró) a megnövekedett hitelállományhoz miatt mintegy 231 ezer euróval nőtt az előző év hasonló időszakához képest.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2020: 138 ezer euró veszteség; 2019: 27 ezer euró veszteség) a forint jelentős gyengülése következtében a forintban nyilvántartott eszközök árfolyamvesztése miatt mintegy 111 ezer euróval csökkent az előző évhez képest.
- A **nyereségadó** (2020: 5 ezer euró; 2019: 4 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: 1.136 ezer euró; 2019: 1.313 ezer euró) 177 ezer euróval alacsonyabb 2019-hez képest a fenti tényezők együttes hatására.



2020. első negyedévi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2020 első negyedévében 290 ezer euróval alacsonyabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 1.698 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 1.988 ezer euróval csökkentette az eredményt. A valós érték csökkenését a bizonytalan piaci körülmények yield-re gyakorolt hatása, valamint a 2020-2021-ben várható átmeneti bevételkiesés eredményezte.

2019 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 5.389 ezer euróval volt magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 1.661 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 3.728 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:	2018 Q4	2019 Q1	2019 Q2	2019Q3	2019Q4	2020Q1
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	95%	96%	97%	97%	97%	97%
Összes bérbeadható terület (m ²):	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 igényének és az újonnan kötött bérleti szerződések eredményeképpen 2019 második felétől ismét tartósan 97%-ra emelkedett.

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 szoftvervállalkozás, 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 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **4,5 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 fejlesztési terület fennmaradó részén további mintegy 20.000 m², míg az északi fejlesztési terület (kármentesítés után) és a műemléki terület további mintegy 42.000 m² bérbeadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. A kármentesítést nem igénylő déli fejlesztési területen 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 tovább folytatódnak. 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).

2017-ben megkezdtük a 20 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. Az 2017 - 18-ban közel 13.000 m² irodaterület átalakításához kapcsolódóan felmerült költség mintegy 4 millió euró volt, melyhez a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére további 6 millió euró értékű beruházást végeztek el az épületeken. 2019-ben több kisebb iroda- illetve szolgáltató épület felújítását végeztük el összesen mintegy 5.500 m²-en, összesen 826 ezer euró értékben, 2020-tól pedig további évi 1 millió euró értékű technológiai korszerűsítést tervezünk a központi terület egyes 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 2017-ben 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 (12,2 millió euró) és további 3 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára. A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. júniusban cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig, ezzel a teljes forint alapú tőke- és fix kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük.

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

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

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából, kihasználva a jelenlegi rendkívül kedvező hitelfelvételi lehetőségeket, 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel, mely 2019. december 30-án folyósításra került. A hitel teljes keretösszegéből 3 millió euró 2020. március 31-én volt esedékes, míg a Társaság a fennmaradó részből mintegy 25,5 millió eurót osztalékként fog kifizetni a részvényesek számára. A kamatláb fixálása érdekében a hitel kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel.

A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás 107,6 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.

2020. és 2021. évi előrejelzés

A COVID-19 okozta válság miatt módosítjuk a korábbi előrejelzéseinket: az idei év második felétől várhatóan felmerülő bevételkiesés eredményeképpen a 2020. évi pro forma nettó eredmény a Társaság jelenlegi becslései szerint 700 ezer euróval, a 2021. évi nettó eredmény 900 ezer euróval marad el a korábban publikálttól.

(millió euró)	2019 tény	2020 várható	2021 terv
Bérleti díj bevétel	14,25	13,9	13,9
Egyéb bevétel (nettó)	0,51	0,5	0,5
Működési költség	(1,41)	(1,4)	(1,5)
EBITDA	13,35	13,0	12,9
Értékcsökkenés	(7,13)	(7,1)	(7,1)
Üzemi eredmény	6,22	5,9	5,8
Nettó kamatköltség	(1,26)	(1,9)	(1,8)
Adózás előtti eredmény	4,96	4,0	4,0
Nyerességadó	(0,02)	(0,0)	(0,0)
Adózott eredmény	4,94	4,0	4,0



- A **bérleti díjbevételek** 2020-ban várhatóan 350 ezer euróval elmaradnak a 2019. évi bevételekhez képest. 2020. I. negyedévében az árbevétel a korábban tervezettnél megfelelően alakult, azonban az év hátralevő részében a bevételek csökkenésével számolunk. 2021-ben a bérleti díjbevételek 2020 évi szinten tartását várjuk. Ennek megfelelően a 2021. évi tervezett bérleti díjbevétel az idei várhatóval megegyező, 13,9 millió euró lehet.
- Az **egyéb bevétel (nettó)** jelentős változásával nem számolunk, ez elősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- 2020-ban a **működési költségek** szinten tartására számítunk, mivel a tervezett részvényvisszavásárlási program előkészítésnek költségeit, valamint a személyi jellegű és egyéb költségek általános emelkedését kompenzálhatja a várható és a Társaság számára kedvező HUF árfolyamváltozás.
- Fentiek együttes hatásaként 2020-ban az **EBITDA** várhatóan a 2019 évitől 350 ezer euróval elmaradva 13 millió euró, 2021-ben pedig 12,9 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. 2020-ban és 2021-ben nagyobb mértékű változással már nem számolunk, az értékcsökkenés várható mértéke évi 7,1 millió euró.
- 2019-ben a meglévő hitelállomány **nettó kamatköltsége** 1,26 millió euró volt, 2020-ban és 2021-ben azonban a megnövekedett hitelállomány miatt magasabb kamatköltséggel kell számolni. 2020-ban 1,9 millió euró kamatköltség merül fel, ami 2021-re a folyamatos törlesztések eredményeképpen 1,8 millió euróra csökken.
- Mindezek eredményeként a 2020. és 2021. évi várható **nettó eredmény** az előző évitől közel 20%-kal elmaradva 4 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 árvízveszély, amellyel a növekvő vízszíningadozások 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, valamint a terjedésének lassítására hozott intézkedések gazdaságra gyakorolt hatása várhatóan a Graphisoft Parkot is negatívan érinti. A bizonytalan piaci helyzet következtében az ingatlanok valós értéke nagyobb mértékben csökkenhet a magasabb kockázati szintet számszerűsítő yield növekedése miatt. Továbbá, annak ellenére, hogy a Graphisoft Parkban lévő ingatlanokat nagyrészt a várható gazdasági visszaesés által talán kevésbé sújtott kutató-fejlesztő tevékenységet végző, stabil vállalatok bérlik, a válság elhúzódása esetén nem kizárható az irodaházak szokásosnál nagyobb mértékű üresedése, valamint hosszabb távon az irodahasználat átalakulása, az irodaterületek iránti igények csökkenése sem.



Peres eljárás

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi jogutódja: NKM Energia 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 jelenleg vizsgálja a határozatot és az esetleges jogorvoslati lehetőséget.

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 lejárt szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérlő a jelentéskészítés időpontjáig jelezte.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2021. végéig 350 EUR/HUF árfolyammal, 1,5% 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, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2020. május 14.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2020. március 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2020. május 14.

Kocsány János
vezérigazgató

Bodócsy Ágnes
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ
2020. MÁRCIUS 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	8-26

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2020. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2019. december 31.	2020. március 31.
Pénzeszközök	3	46.492	43.702
Vevők	4	1.292	946
Adókövetelés	5	237	203
Egyéb forgóeszközök	6	2.295	2.402
Forgóeszközök		50.316	47.253
Befektetési célú ingatlanok	9	247.135	245.371
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.715	1.717
Immateriális javak	8	59	65
Befektetett eszközök		248.909	247.153
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		299.225	294.406
Rövid lejáratú hitelek	12	7.993	4.992
Szállítók	10	678	522
Adókötelezettség	5	309	190
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	5.146	4.189
Rövid lejáratú kötelezettségek		14.126	9.893
Hosszú lejáratú hitelek	12	100.634	98.650
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	5.795	7.389
Hosszú lejáratú kötelezettségek		106.429	106.039
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		120.555	115.932
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		183.391	184.237
Saját részvények	21	(974)	(974)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	(1.708)	(2.716)
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(2.970)	(3.004)
Saját tőke		178.670	178.474
FORRÁSOK ÖSSZESEN		299.225	294.406

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2020. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2019. március 31. napján végződő 3 hónap	2020. március 31. napján végződő 3 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		3.509	3.771
Árbevétel	14	3.509	3.771
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	15	(25)	(29)
Személyi jellegű költség	15	(136)	(145)
Egyéb működési költség	15	(131)	(180)
Értécsökkenési leírás és amortizáció	7, 15	(45)	(55)
Működési költség		(337)	(409)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	8	3.728	(1.988)
Egyéb bevétel	16	135	148
ÜZEMI EREDMÉNY		7.035	1.522
Kamatköltség	17	(302)	(533)
Árfolyamkülönbözet	18	(27)	(138)
Pénzügyi eredmény		(329)	(671)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		6.706	851
Nyereségadó	19	(4)	(5)
ADÓZOTT EREDMÉNY		6.702	846
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		6.702	846
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,66	0,08
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,66	0,08

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2020. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2019. március 31. napján végződő 3 hónap	2020. március 31. napján végződő 3 hónap
Adózott eredmény		6.702	846
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(843)	(1.008)
Tárgyi eszközök értékelési tartaléka**		150	-
Átváltási különbözet**		3	(34)
Egyéb átfogó jövedelem		(690)	(1.042)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		6.012	(196)
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		6.012	(196)

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2020. MÁRCIUS 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	-	6.693	-	9	-	-	6.702
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	3	3
Értékelési tartalék	-	9	-	(852)	-	-	(843)
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	-	-	-	-	150	-	150
2019. március 31.	250	177.701	(974)	(1.151)	681	(2.950)	173.557
2019. december 31.	250	183.391	(974)	(1.708)	681	(2.970)	178.670
Adózott eredmény	-	846	-	-	-	-	846
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(34)	(34)
Értékelési tartalék	-	-	-	(1.008)	-	-	(1.008)
2020. március 31.	250	184.237	(974)	(2.716)	681	(3.004)	178.474

* A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza.

** A cash flow fedezeti ügylettel 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. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2019. március 31.	2020. március 31.
	napján végződő 3 hónap	napján végződő 3 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	6.706	851
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(3.728)	1.988
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	45	55
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	(150)	-
Kamatköltség	302	533
Nem realizált árfolyamvesztés / (nyereség)	5	(208)
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése	1.060	285
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	686	(780)
Fizetett nyereségadó	-	(17)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	4.926	2.707
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(1.119)	(219)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(8)	(130)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(1.127)	(349)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hiteltörlesztés	(1.080)	(4.422)
Fizetett kamat	(312)	(535)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.392)	(4.957)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	2.407	(2.599)
Pénzeszközök az időszak elején	5.874	46.492
Pénzeszközök (árfolyamvesztése)	(33)	(191)
Pénzeszközök az időszak végén	8.248	43.702

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. MÁRCIUS 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 (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 2020. március 31-én.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 20 évben összesen 82.000 m² bérbeadható területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. 2018-ban a déli területen 4 blokkból álló, összesen 14.000 m² bérbeadható területű épületegyüttes került átadásra. A terület további részein mintegy 62.000 m² bérbeadható terület fejleszthető.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan
Központi terület	Modern irodapark 8,5 hektár területen, amely magába foglal összesen 59.000 m ² bérbeadható területtel rendelkező iroda-, labor- és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet.
Műemléki terület	2,4 hektár terület 13.500 m ² bérbeadható alapterületű műemléki épülettel, melyből 6.000 m ² felújítása és bérbeadása megtörtént, tehát itt további 7.500 m ² fejleszthető.
Déli és északi fejlesztési területek	Összesen 6,8 hektár fejlesztési terület, melyen egy 3.000 m ² alapterületű diákszálló felépült, és további 14.000 m ² bérbeadható területtel rendelkező épületegyüttes 2018-ban több lépcsőben átadásra került, valamint további 54.500 m ² bérbeadható terület, hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel fejleszthető.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. MÁRCIUS 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. március 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	88,97	10.631.674	100,00	88,97
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	15,79	1.789.082	16,83	15,79
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	14,87	1.685.125	15,85	14,87
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	0,80
5% feletti részvényesek	3.583.610	33,71	31,62	3.527.002	33,17	31,12
HOLD Alapkezelő Zrt.	972.701	9,15	8,58	932.529	8,77	8,23
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.110.909	10,45	9,80	1.094.473	10,29	9,66
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,24	1.500.000	14,11	13,24
Egyéb részvényesek	4.709.906	44,30	41,56	4.766.514	44,83	42,06
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	11,03	1.876.167	-	11,03
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	-	11,03	1.250.778	-	11,03
Dolgozói saját részvények*	625.389	-	-	625.389	-	-
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. MÁRCIUS 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. március 31. napján végződő 3 hónap	2020. március 31. napján végződő 3 hónap
EUR/HUF nyitó:	321,51	330,52
EUR/HUF záró:	320,79	359,09
EUR/HUF átlag:	318,07	339,05

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

3. Pénzeszközök

	2019. december 31.	2020. március 31.
Pénztár	3	2
Bankbetétek	46.489	43.700
Pénzeszközök	46.492	43.702

4. Vevők

	2019. december 31.	2020. március 31.
Vevők	1.292	946
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	1.292	946

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2019. december 31.	2020. március 31.
Adókövetelés	237	203
Adókötelezettség	(309)	(190)
Nettó (kötelezettség) / adókövetelés	(72)	13

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

6. Egyéb forgóeszközök

	2019. december 31.	2020. március 31.
Elhatárolt bevételek	139	315
Elhatárolt költségek	88	16
Banki biztosítéki számlák	1.978	1.962
Fedezetkezelői számlák	16	15
Egyéb követelések	74	94
Egyéb forgóeszközök	2.295	2.402

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

Bruttó érték:

2019. december 31.	1.370	1.123	2.493
Növekedés	-	100	100
Selejtezés	-	(60)	(60)
Átváltási különbözet	-	(65)	(65)
2020. március 31.	1.370	1.098	2.468

Értékcsökkenés:

2019. december 31.	190	588	778
Növekedés	20	35	55
Selejtezés	-	(60)	(60)
Átváltási különbözet	-	(22)	(22)
2020. március 31.	210	541	751

Nettó érték:

2020. március 31.	1.160	557	1.717
--------------------------	--------------	------------	--------------

8. Immateriális javak

	Szoftverek	Immateriális javak	Szoftverek	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	15
Selejtezés	(2)	(2)	Selejtezés	(7)
Átváltási különbözet	(1)	(1)	Átváltási különbözet	(5)
2019. december 31.	71	71	2020. március 31.	73
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:	
2018. december 31.	11	11	2019. december 31.	12
Növekedés	3	3	Növekedés	4
Selejtezés	(2)	(2)	Selejtezés	(7)
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	(1)
2019. december 31.	12	12	2020. március 31.	8
Nettó érték:			Nettó érték:	
2019. december 31.	59	59	2020. március 31.	65

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. MÁRCIUS 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
Könyv szerinti érték:			
2018. december 31.	11.767	227.866	239.633
Növekedés	277	2.257	2.534
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közül	-	516	516
Valós érték változás	-	4.452	4.452
2019. december 31.	12.044	235.091	247.135
Növekedés	10	214	224
Valós érték változás	-	(1.988)	(1.988)
2020. március 31.	12.054	233.317	245.371

A beruházások 2020. első negyedévi 224 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (82 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgydíszaki bérlemény kialakítások értéke (115 ezer euró)
- a déli területen elkezdett régészeti és területrendezési munkálatok tárgydíszaki értéke (10 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (17 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. MÁRCIUS 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. március 31.
Összes bérbeadható terület	<ul style="list-style-type: none"> • iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület • oktatási terület • diákszálló 	73.000 m ²	73.000 m ²
		6.000 m ²	6.000 m ²
		3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztési telkek	<ul style="list-style-type: none"> • fejleszthető bérbeadható terület 	62.000 m ²	62.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		95%	95%
Növekedési ráta		1%	1%
Átlagos diszkontráta		6,08%	6,16%

10. Szállítók

	2019. december 31.	2020. március 31.
Szállítók - belföldi	678	522
Szállítók	678	522

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2019. december 31.	2020. március 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	76	61
Bérlői kauciók	606	615
Hitelek valós érték különbözete*	706	680
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	3.758	2.833
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5.146	4.189

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

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2019. december 31.	2020. március 31.
Rövid lejáratú	7.993	4.992
Hosszú lejáratú	100.634	98.650
Hitelek	108.627	103.642

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2019. december 31.	2020. március 31.
Rövid lejáratú	722	685
Hosszú lejáratú	11.272	10.376
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	11.994	11.061

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. március 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,4 milliárd forint (9.600 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.558 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 11.061 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 1.208 ezer euró értékben.

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

2. számú Erste hitel

	2019. december 31.	2020. március 31.
Rövid lejáratú	1.798	1.812
Hosszú lejáratú	35.280	34.818
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	37.078	36.630

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 2.432 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. március 31.
Rövid lejáratú	1.140	1.146
Hosszú lejáratú	18.630	18.341
Hitel 1. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	19.770	19.487

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. március 31-én fennálló hiteltartozás 22.000 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 19.487 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

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

2. számú Unicredit hitel:

	2019. december 31.	2020. március 31.
Rövid lejáratú	4.333	1.349
Hosszú lejáratú	35.452	35.115
Hitel 2. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	39.785	36.464

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 652 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. március 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	11.994	11.061
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	37.078	36.630
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	19.770	19.487
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	39.785	36.464
Hitelek valós értéken	108.627	103.642

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. MÁRCIUS 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. március 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	12.158	1.097	11.061
UniCredit Bank Hungary Zrt.	22.000	2.513	19.487
Hitelek (NHP)	34.158	3.610	30.548

* 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. március 31.
Hitelek valós érték különbözete*	3.160	2.930
Garanciális visszatartás	192	167
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	2.443	4.292
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	5.795	7.389

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

14. Árbevétel

	2019. március 31.	2020. március 31.
Ingtatlan bérbeadás árbevétele*	3.509	3.771
Árbevétel	3.509	3.771

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

15. Működési költség

	2019. március 31.	2020. március 31.
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	25	29
Személyi jellegű költség	136	145
Egyéb működési költség	131	180
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	45	55
Működési költség	337	409

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2019. március 31.	2020. március 31.
Iroda és telekommunikáció	3	1
Jog és adminisztráció	67	93
Marketing	-	15
Egyéb	61	71
Egyéb működési költség	131	180

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

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2019. március 31.	2020. március 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	89	65
Továbbszámlázott beruházási költségek	(66)	(56)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.400	1.413
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.283)	(1.304)
Egyebek	(5)	30
Egyéb bevétel	135	148

17. Kamat- és egyéb finanszírozási költség

	2019. március 31.	2020. március 31.
Hitelkamatok	(301)	(491)
Egyéb kamatköltség	(1)	(42)
Kamat- és egyéb finanszírozási költség	(302)	533

18. Egyéb pénzügyi eredmény

	2019. március 31.	2020. március 31.
Realizált (árfolyamvesztés)	-	(141)
Nem realizált (árfolyamvesztés) / nyereség	(36)	3
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	9	-
Egyéb pénzügyi eredmény	(27)	(138)

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

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

19. Nyereségadó

	2019. március 31.	2020. március 31.
Tárgyévi nyereségadó	(4)	(5)
Nyereségadó	(4)	(5)

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. március 31.	2020. március 31.
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	6.702	846
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,66	0,08
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,66	0,08

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. MÁRCIUS 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. március 31.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	625.389	625.389
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	23.489	23.489
Saját részvények bekerülési értéke összesen	974	974

22. Nettó eszközérték

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2020. márc. 31.	Valós érték 2020. márc. 31.	<i>Különbség</i>
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 8	247.088	263.491	16.403
Immateriális javak	8	65	65	-
Adókövetelés, nettó	5	13	13	-
Nem pénzügyi instrumentumok		247.166	263.569	16.403
Pénzeszközök	3	43.702	43.702	-
Vevők	4	946	946	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.402	2.402	-
Szállítók	10	(522)	(522)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(4.189)	(4.189)	-
Hitelek	12	(103.642)	(103.642)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(7.389)	(7.389)	-
Pénzügyi instrumentumok		(68.692)	(68.692)	-
Nettó eszközérték		178.474	194.877	16.403

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2020. március 31-én 262.934 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. MÁRCIUS 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, 8	248.850	265.475	16.625
Immateriális javak	8	59	59	-
Adókötelezettség, nettó	5	(72)	(72)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		248.837	265.462	16.625
Pénzeszközök	3	46.492	46.492	-
Vevők	4	1.292	1.292	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.295	2.295	-
Szállítók	10	(678)	(678)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(4.973)	(4.973)	-
Hitelek	12	(108.627)	(108.627)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(5.968)	(5.968)	-
Pénzügyi instrumentumok		(70.167)	(70.167)	-
Nettó eszközérték		178.670	195.295	16.625

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. MÁRCIUS 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 Energia 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 jelenleg vizsgálja a határozatot és az esetleges jogorvoslati lehetőséget.

24. Fordulónap utáni események

Ahogy a Társaság 2020. április 17-én közzétette, a 2020. április 10-én megjelent 102/2020. Kormányrendelet megtiltotta a koronavírus járvány ideje alatt a nyilvánosan működő részvénytársaságok közgyűléseinek megtartását, helyette a Társaság Igazgatótanácsa lett jogosult dönteni a közgyűlés elé terjesztett határozati javaslatokban, amely döntésekkel szemben a részvényesek utólag élhetnek jogorvoslattal, kérve a közgyűlés összehívását. Ennek megfelelően a Társasági Igazgatótanácsa 2020. április 30-án megtartott ülésén a közgyűlés hatáskörében eljárva a 2020. március 19-én közzétett előterjesztések szerinti határozatokat hozta meg, kivéve a 6. napirend alá tartozó felmentvény kérdését, amely esetben nem hozott döntést. A Társaság a határozatokat 2020. április 30-án közzétette. A határozatok ellen a 102/2020. Kormányrendelet alapján a részvényeseknek jogorvoslati lehetőségük van. A Társaságban együttesen a szavazatok legalább egy százalékával rendelkező részvényesek kezdeményezhetik közgyűlés összehívását:

- a beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról szóló döntés utólagos jóváhagyása céljából 2020. május 31-éig;
- valamennyi egyéb döntés utólagos jóváhagyása céljából a veszélyhelyzet megszűnését követő 30 napos jogvesztő határidőn belül, 2020. október 3. napját követően a következő rendes éves közgyűlésen.

A beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról szóló döntés utólagos jóváhagyásának kezdeményezése halasztó hatállyal bír, ebben az esetben az osztalék kifizetésére csak azt követően kerülhet sor, ha a beszámolót és az osztalék kifizetését a közgyűlés utólagosan jóváhagyta.

25. 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 törzsrészvényenként 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 tervezett kezdőnapja 2020. június 8. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfélemlítés során, 2020. május 29-én beazonosított részvényesek részére fizeti ki.

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

26. 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.*