

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2021. első negyedév

2021. május 11.



GRAPHISOFT PARK





Tisztelt Részvényeseink!

A 2021. I. negyedévi **pro forma nettó eredmény** összhangban a korábban publikált tervekkel, **1,34 millió euró**, mintegy 200 ezer euróval meghaladva az előző év hasonló időszaki eredményét. A COVID-19 okozta válság hatására az irodapark kihasználtsága a korábban tartósan magas, 97%-ról 2020 második felében kismértékben, 3%-kal visszaesett, és 2021. I. negyedévében is 94% maradt, ami továbbra is kedvezőbb a budapesti átlagos irodapiaci üresedés mértékénél. Az év során a kihasználtság további jelentős visszaesésére ugyan nem számítunk, de az esedékes bérleti szerződések megújításakor kisebb mértékű területcsökkentési igények felmerülésével továbbra számolnunk kell. Ugyanakkor ezen bérlők csökkenő területszükséglete lehetőséget is ad más bérlők növekedési igényeinek kielégítésére is. A koronavírus hatására átalakuló irodahasználat, és a „home office” térnyerése érzékelhetően hatással van az irodák iránti keresletre, ugyanakkor várakozásaink szerint – és bérlői visszajelzések alapján is – hosszabb távon is szükség lesz a személyes jelenlételre, különösen pedig a szociális távolságtartás követelményét jól kiszolgáló nagyméretű, zöldterülettel körülvett irodákra. Számításaink alapján **2021. évre** vonatkozóan a korábban közzétett előrejelzést továbbra is fenntartjuk: a jelenlegi kihasználtsági szintet, a működési költségek és az értékcsökkenés várható alakulását, valamint a meglévő hitelállomány után fizetendő kamatszintet figyelembe véve **14,5 millió euró bérleti díjbevétele**t és **4,3 millió euró pro forma eredményt** várunk.

Ahogy azt a Társaság 2021. április 20-án közzétette, a Közgyűlés helyett eljáró Igazgatótanács határozata alapján 2021. júniusában mintegy **10 millió euró osztalék** kerül kifizetésre. Az osztalék kifizetésének kezdő időpontja június 2. lesz¹. Az Igazgatótanács ugyanis lehetőséget látott arra, hogy a Társaság a 2020. évi pro forma nettó eredmény 90%-nak megfelelő 4 millió euró osztalékon túl a rendelkezésre álló szabad pénzeszközökből további mintegy 6 millió euró osztalék kifizetéséről döntsön. A Társaság részére fennmaradó és a működés során termelődő készpénzállomány számításaink szerint jelen helyzetben is biztosítja a vállalat további biztonságos működését, az egyes bérlői kialakítások, valamint a potenciális jövőbeli fejlesztések előkészítésének finanszírozását.

Ingtalanállomány és valós nettó eszközérték

2021. I. negyedév végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét 241,6 millió euróra** értékelte, mely mintegy 400 ezer euróval magasabb az előző év végi értéknél. A COVID 19 járvány okozta elhúzódó gazdasági visszaesés miatt – melynek rövid távú hatásai már számszerűsítésre kerültek – a hosszú távú várakozásokat továbbra is bizonytalanság jellemzi. Az irodahasználati trendek stabilizálódása még nem tapasztalható, a „home office” térnyerése mellett az egyes bérleti szerződések megújításának esetleges elmaradásával, az ismételt bérbeadás elhúzódásával, az irodahasználat átalakulásával, az egyes bérelt területek csökkentésének igényével továbbra is számolni kell. A fentiek alapján a tárgyidőszakban az elkészült, átadott ingatlanok értéke már nem változott jelentősen, a 2020. év végi 218 millió euróról 217,9 millióra euróra módosult.

A piaci bizonytalanság hatására a jövőbeli fejlesztések megvalósítása is halasztódott, melynek következtében 2020 során a fejlesztési telkek valós értéke mintegy 500 ezer euróval csökkent a 2019 év végi értékhez képest. 2021-első negyedévében azonban a Társaság megvásárolta a már beépített South Park I és a South Park II nevű fejlesztési terület között elhelyezkedő, mintegy 1.200 m² alapterületű ingatlant, mely terület a már eddig is Társaság tulajdonában álló telekkel összevonva további 4.000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztését teszi lehetővé. Ez mintegy 500 ezer euró valós értéket jelent, ami kompenzálja a fejlesztési telkek a 2020 során elszenvedett értékvesztését.

¹ Lásd részletesen a Kiegészítő melléklet 24. és 25. pontjában, illetve a vonatkozó közzétételben: https://bet.hu/site/newkib/hu/2021.05./Osztalekfizetes_128559712



[ezer EUR]

	2019. dec. 31.	2020. dec. 31.	2021. márc. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	241.310	218.041	217.941
Fejlesztési telkek	23.630	23.100	23.630
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	264.940	241.141	241.571
Valós nettó eszközérték	195.295	148.653	152.272
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	19,4	14,7	15,1

2021. I. negyedévében a **valós nettó eszközértéket** a hitelek tárgyidőszaki tőketörlesztése, az elért nettó eredmény és az ingatlanok valós piaci értékének alakulása összességében 3,6 millió euróval növelte mintegy **152 millió euróra**. 2021. II. negyedévében azonban ez az érték a június elejére tervezett osztalék kifizetését követően várhatóan 6,5%-kal, mintegy 10 millió euróval csökkenni fog.

Pro forma eredmények

2021. I. negyedévi „pro forma” pénzügyi eredményeink a várakozásainknak megfelelően alakultak: A nettó eredmény 200 ezer euróval, azaz mintegy 17,5%-kal növekedett, annak ellenére, hogy a 3,64 millió euró bérleti díjbevétel 130 ezer euróval, mintegy 3%-kal elmarad el a COVID-19 válság hatásaival még nem érintett 2020. I. negyedévhez képest. A nettó eredmény ennek ellenére elért növekedése az egyéb bevételek és a működési költségek kedvezőbb alakulásának, továbbá a pénzügyi eredmények jelentős javulásának köszönhető. A működési költség az összehasonlító időszakban egyszeri szakértői díjak felmerülése miatt volt magasabb, míg 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 csökkenő tőkeintélevőség után fizetendő kamatok, valamint a forint eszközökön realizált kamatbevétel kedvezőbben alakultak, másrészt az összehasonlító időszaki pénzügyi eredményt a forint jelentős gyengülése miatt elszámolt árfolyamveszteség is csökkentette.

(millió euró)	2020 Q1 tény	2021 Q1 tény
Bérleti díj bevétel	3,77	3,64
Egyéb bevétel (nettó)	0,15	0,21
Működési költség	(0,35)	(0,28)
EBITDA	3,57	3,57
Értékcsökkenés	(1,76)	(1,77)
Üzemi eredmény	1,81	1,80
Nettó kamatköltség	(0,67)	(0,46)
Adózás előtti eredmény	1,14	1,34
Nyereségadó	(0,00)	(0,00)
Adózott eredmény	1,14	1,34



Előrejelzés

2020 végére a kihasználtság ugyan kismértékben csökkent, további jelentős üresedésre nem számítunk, jelenlegi várakozásaink szerint 2021-ben továbbra is a korábban előrejelzettnek megfelelő – a 2020. évvel megegyező – mértékű, mintegy 14,5 millió euró bevétel várható. A működési költségek tekintetében összességében növekedésére számítunk, mivel a Park utóbbi években történt jelentős növekedése a pénzügyi management és az ehhez kapcsolódó IT infrastruktúra új alapokra helyezését tette szükségessé. Ennek következtében az EBITDA várhatóan 13,3 millió euróra – a 2019. évi szintre – csökken. A korábbi években lezajlott fejlesztések és felújítások lezárultát követően az értékcsökkenés mértéke nem változik jelentősen, várhatóan 2021-ben is 7,1 millió euró lesz. 2021-re a folyamatos törlesztéseknek köszönhetően a kamatköltség várhatóan 1,9 millió euróra csökken. Fentiek eredményeképpen a 2021. évi várható pro forma eredmény 4,3 millió euró, 130 ezer euróval elmarad a 2020. évitől, elsősorban a működési költségek fentemlített okok miatti várható növekedése miatt.

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

A 20 évvel ezelőtt megfogalmazott “mikro-szilícium-völgy” koncepció működik. Az elhúzódo 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	
	2020. márc. 31.	2021. márc. 31.	2020. márc. 31.	2021. márc. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 3 hónap	
Ingtalan bérbeadás árbevétele	3.771	3.641	3.771	3.641
Működési költség	(354)	(279)	(354)	(279)
Egyéb bevétel (nettó)	148	204	148	204
EBITDA	3.565	3.566	3.565	3.566
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	(1.988)	(283)
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.753)	(1.767)	(55)	(62)
Üzemi eredmény	1.812	1.799	1.522	3.221
Nettó kamatköltség	(533)	(446)	(533)	(446)
Egyéb pénzügyi eredmény	(138)	(10)	(138)	(10)
Adózás előtti eredmény	1.141	1.343	851	2.765
Nyereségadó	(5)	(8)	(5)	(8)
Adózott eredmény	1.136	1.335	846	2.757
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)	0,11	0,13	0,08	0,27

(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:

	2020. december 31.	2021. március 31.
Ingatlanok valós értéke	218.041	217.941
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>212.039</i>	<i>211.941</i>
Fejlesztési telkek valós értéke	23.100	23.630
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>12.358</i>	<i>12.819</i>
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241.141	241.571
Becsült valós nettó eszközérték (2)	148.653	152.272
<i>Könyv szerinti nettó eszközérték (1)</i>	<i>133.011</i>	<i>136.543</i>
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	14,74	15,10
<i>Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)</i>	<i>13,19</i>	<i>13,54</i>

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

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

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

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



Vezetőségi jelentés

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

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

2021. első negyedévi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2021: 3.641 ezer euró; 2020: 3.771 ezer euró) a kihasználtság előző év I. negyedévéhez viszonyított kismértékű visszaesése következtében 130 ezer euróval, 3%-kal csökkent.
- A **működési költség** (2021: 279 ezer euró; 2020: 354 ezer euró) 75 ezer euróval csökkent az előző évhez képest, elsősorban az összehasonlítható időszakban felmerült egyszeri, szakértői díjak miatt.
- Az **egyéb bevétel** (2021: 204 ezer euró; 2020: 148 ezer euró) nettó egyenlege 56 ezer euróval, 38%-kal magasabb az előző évi bázisnál. Ez nagyrészt a bérlők kérésére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2021: 1.767 ezer euró; 2020: 1.753 ezer euró) az előző évvel közel megegyező nagyságrendben alakult.
- Az **EBITDA** (2021: 3.566 ezer euró; 2020: 3.565 ezer euró) nem változott, míg az **üzemi eredmény** (2021: 1.799 ezer euró; 2020: 1.812 ezer euró) mindössze 13 ezer euróval, 1%-kal marad el az egy évvel korábbtól.
- A **nettó kamatköltség** (2021: 446 ezer euró; 2020: 533 ezer euró) 87 ezer euróval csökkent az előző év hasonló időszakához képest, részben a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévőség (2020. március 31-én egyszeri 3 millió euró előtörlesztés volt esedékes), részben a forint eszközökön tárgyévben realizált kamatbevétel eredményeképpen.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2021: 10 ezer euró veszteség; 2020: 138 ezer euró veszteség) kedvezőbb az előző évinél: a 2020. I. negyedévi árfolyamvesztéséget a forint jelentős gyengülése okozta.
- A **nyereségadó** (2021: 8 ezer euró; 2020: 5 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: 1.335 ezer euró; 2020: 1.136 ezer euró) közel 200 ezer euróval magasabb 2020-hoz képest a fenti tényezők együttes hatására.



2021. első negyedévi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2021. I. negyedévében 1.422 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 1.705 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 283 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 értékbecslő által becsült hosszabb távon várható hatása eredményezte.

2020 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 290 ezer euróval volt alacsonyabb a „pro forma” eredménynél: 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. Az összehasonlító időszakban a valós érték csökkenését a COVID-19 járvány terjedése miatti bizonytalan piaci körülmények hozamokra gyakorolt hatása, valamint a 2020-2021-re számított 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:	2019Q4	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	97%	97%	97%	95%	94%	94%
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 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.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk a Parkban hosszú idő óta bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP (2005 óta), a Microsoft (1998 óta), a Servier (2007 óta), és természetesen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő szoftervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, átlagosan 1-3 évvel meghosszabbítva lejáró szerződésüket, a budapesti piacon prémiumnak számító bérleti díjak mellett is. A Park összes jelenlegi bérlőjének az első bérleti jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje **13,9 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **3,85 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.



2020-ban a közvetlenül a már beépített South Park I és a South Park II nevű fejlesztési terület között elhelyezkedő, mintegy 1.200 m² alapterületű, Budapest III. 19333/60 hrsz. ingatlan megszerzésére vonatkozóan a Társaság pályázatot nyújtott be, melyet a Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselőtestületének 613/2020. (IX.24.) Határozata szerint a Képviselőtestület elfogadott. A vonatkozó adásvételi szerződés 2021. januárjában hatályba lépett. Ez a terület összevonva a már eddig is a Társaság tulajdonában álló telekkel további 4.000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztését teszi lehetővé.

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 megkezdtük a régészeti és területrendezési munkálatokat, és egy lehetséges későbbi projekt indításának az előkészületeit. Az előkészítő munkálatok 2020-ban befejeződtek, így igény esetén akár 18 hónapon belül át tudunk adni új épületeket ezen a területen.

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 megkezdtük a 20 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. A 2017-18-ban közel 13.000 m² irodaterület átalakításához kapcsolódóan felmerült költség mintegy 4 millió euró volt, melyhez a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére további 6 millió euró értékű beruházást végeztek el az épületeken. 2019-2020-ban több kisebb iroda- illetve szolgáltató épület felújítását végeztük el összesen mintegy 7.000 m²-en, összesen mintegy 1.200 ezer euró értékben, 2021-től pedig további évi 0,5-1 millió euró értékű technológiai korszerűsítést tervezünk a központi terület egyes régebbi épületein.



A Graphisoft Park hazai "szilícium-völgy" koncepciójának fontos jellemzője a technológiai-informatikai fókusszal rendelkező világcégek, a startup vállalkozások és a magas színvonalat képviselő felsőoktatási intézmények ("tudásgyárak") szinergiája. A technológiai cégek, startup vállalkozások és az oktatási intézmények között már eddig is szoros, együttműködő partneri kapcsolat jött létre és a Graphisoft Park e három fontos pillére kölcsönösen támogatja, erősíti és stimulálja egymást. Mindhárom szektor számára egyre inkább vonzerőt és erőforrást jelent a fizikai közellét és tartalmi együttműködés. A Park vezetése tudatosan támogatja mindhárom pillér jelenlétét és az együttműködésben rejlő potenciál optimális kihasználását. Továbbra is nyitottak vagyunk tudásközpontok és tudásgyárak, magas színvonalat képviselő, a Park koncepciójába illő oktatási intézmények befogadására.

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

Finanszírozás

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

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

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

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából, kihasználva a 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 2020. március 31-én volt esedékes, míg a Társaság a fennmaradó részből – a SzIT szellemében vállalt, a pro forma eredmény 90%-ának megfelelő osztalékokon (a 2019 évi eredmény utáni 4,5 millió euró, majd a 2020 évi eredmény után 4 millió euró) felül 2020-ban 25,5 millió euró, idén pedig további 6 millió euró rendkívüli osztalékot fizet ki. Ezeken felül a Társaság igazgatótanácsa a közeljövőben újabb rendkívüli osztalékokra (tehát a pro forma eredmény 90%-án felül) nem tervez javaslatot tenni.

A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke 101,8 millió euró, tehát az ingatlanok valós értékének 42%-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	2021.03.31-én fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	11.134
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	20.400
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	34.959
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	35.289
Összesen	119.600		101.782

2021. évi előrejelzés

A 2021. I. negyedévi eredményeket és az irodapark jelenlegi kihasználtsági szintjét figyelembe véve számításaink szerint a Társaság korábban publikált és kellő óvatossággal becsült 2021. évi bérleti díjbevétel és nettó eredmény előrejelzését jelenleg nem indokolt módosítani.

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

- A koronavírus okozta válság és az egyéb bérleti igények alapján a kihasználtság 2020 során kismértékben csökkent, ugyanakkor jelenlegi várakozásaink szerint 2021-ben a korábbiakban is előrejelzett – a 2020. évvel egyező mértékű –, mintegy 14,5 millió euró **bérleti díjbevétel** várható.
- Az **egyéb bevétel (nettó)** összességének jelentős változásával nem számolunk, ez elősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszakos eredménye.
- 2021-től a **működési költségek** növekedésére számítunk, mivel a Park utóbbi években történt jelentős növekedése során szükségessé vált a pénzügyi management és az ehhez kapcsolódó IT infrastruktúra új, és a korábbinál költségesebb alapokra helyezése.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint 2021-ben az **EBITDA** várhatóan a 2019 évi megközelítve 13,3 millió euró lesz.
- Az elmúlt években megvalósított új fejlesztések és a felújítások következtében 2019-től a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** jelentősen megnőtt a korábbi évekhez



képest. 2021-ben nagyobb mértékű változással nem számolunk, az értékcsökkenés várható mértéke 7,1 millió euró.

- 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 csökken.
- Mindezek eredményeként a 2021. évi várható **nettó eredmény** az előző évitől 3%-kal elmaradva (elsősorban az IT beruházások következtében megnövekvő működési költség miatt) 4,3 millió eurót érhet el.

Főbb kockázati tényezők

- A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület jelenleg szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén 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, 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 ismételten meghosszabbította. A Társaság megvizsgálta a határozatot és az esetleges jogorvoslati lehetőséget és arra jutott, hogy bár lenne eljárásjogi lehetősége a határozat megtámadására, az ügy összes körülményét mérlegelve, különösen figyelembe véve az új határozat által előírt 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket, továbbá figyelembe véve a jogi eljárások várható időtartamát, nem nyújtott be keresetet az új határozattal szemben. Az új határozat által előírt első, 2021. május 31-ei határidő előre láthatóan eredménytelenül fog letelni, az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal ugyanakkor nem küldött tájékoztatást a várható további eljárásról.



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 360 EUR/HUF árfolyammal, 0,5% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó megállapításai a fent 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, 2021. május 11.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a **2021. március 31-én végződő** negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2021. május 11.

Kocsány János
vezérigazgató

Bihari Sándor
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ
2021. 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	8-25

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2021. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2020. december 31.	2021. március 31.
Pénzeszközök	3	15.908	17.036
Vevők	4	455	565
Adókövetelés	5	174	182
Egyéb forgóeszközök	6	2.731	2.371
Forgóeszközök		19.268	20.154
Befektetési célú ingatlanok	9	224.397	224.760
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.620	1.577
Immateriális javak	8	93	87
Befektetett eszközök		226.110	226.424
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		245.378	246.578
Rövid lejáratú hitelek	12	5.068	5.113
Szállítók	10	882	459
Adókötelezettség	5	178	377
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	3.797	3.897
Rövid lejáratú kötelezettségek		9.925	9.846
Hosszú lejáratú hitelek	12	94.707	93.431
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	7.735	6.758
Hosszú lejáratú kötelezettségek		102.442	100.189
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		112.367	110.035
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		139.322	142.079
Saját részvények	21	(972)	(972)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	(3.237)	(2.461)
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.033)	(3.034)
Saját tőke		133.011	136.543
FORRÁSOK ÖSSZESEN		245.378	246.578

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2021. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2020. március 31. napján végződő 3 hónap	2021. március 31. napján végződő 3 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele		3.771	3.641
Árbevétel	14	3.771	3.641
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	15	(29)	(24)
Személyi jellegű költség	15	(145)	(139)
Egyéb működési költség	15	(180)	(116)
Értécsökkenési leírás és amortizáció	7, 15	(55)	(62)
Működési költség		(409)	(341)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(1.988)	(283)
Egyéb bevétel	16	148	204
ÜZEMI EREDMÉNY		1.522	3.221
Kamatbevétel	17	-	7
Kamatköltség	17	(533)	(453)
Árfolyamkülönbözet	18	(138)	(10)
Pénzügyi eredmény		(671)	(456)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		851	2.765
Nyereségadó	19	(5)	(8)
ADÓZOTT EREDMÉNY		846	2.757
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		846	2.757
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,08	0,27
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,08	0,27

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2021. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2020. március 31. napján végződő 3 hónap	2020. március 31. napján végződő 3 hónap
Adózott eredmény		846	2.757
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(1.008)	776
Átváltási különbözet**		(34)	(1)
Egyéb átfogó jövedelem		(1.042)	775
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		(196)	3.532
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		(196)	3.532

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
 2021. 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
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
2020. december 31.	250	139.322	(972)	(3.237)	681	(3.033)	133.011
Adózott eredmény	-	2.757	-	-	-	-	2.757
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Értékelési tartalék	-	-	-	776	-	-	776
2021. március 31.	250	142.079	(972)	(2.461)	681	(3.034)	136.543

* 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. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2020. március 31. napján végződő 3 hónap	2021. március 31. napján végződő 3 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	851	2.765
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	1.988	283
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	55	62
Kamatköltség	533	453
Kamatbevétel	-	(7)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / veszteség	(208)	20
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	285	(235)
Kötelezettségek (csökkenése) / növekedése	(780)	286
Fizetett nyereségadó	(17)	(10)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	2.707	3.617
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(219)	(605)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(130)	(12)
Kapott kamat	-	7
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(349)	(610)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hiteltörlesztés	(4.422)	(1.441)
Fizetett kamat	(535)	(451)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(4.957)	(1.892)
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése	(2.599)	1.115
Pénzeszközök az időszak elején	46.492	15.908
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége) / árfolyamnyeresége	(191)	13
Pénzeszközök az időszak végén	43.702	17.036

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. 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 2021. 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 (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. 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	2020. december 31.			2021. március 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	87,92	10.631.674	100,00	87,92
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	15,60	1.789.082	16,83	15,60
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	14,69	1.685.125	15,85	14,69
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,79	90.457	0,85	0,79
5% feletti részvényesek	3.156.576	29,69	27,53	3.132.907	29,47	27,32
HOLD Alapkezelő Zrt.	653.104	6,14	5,70	653.104	6,14	5,70
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.003.472	9,44	8,75	979.803	9,22	8,54
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,08	1.500.000	14,11	13,08
Egyéb részvényesek	5.136.940	48,32	44,79	5.160.609	48,54	45,00
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	12,08	1.876.167	-	12,08
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.384.819	-	12,08	1.384.819	-	12,08
Dolgozói saját részvények*	491.348	-	-	491.348	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. 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 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. március 31. napján végződő 3 hónap	2021. március 31. napján végződő 3 hónap
EUR/HUF nyitó:	330,52	365,13
EUR/HUF záró:	359,09	363,73
EUR/HUF átlag:	339,05	361,10

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2020. december 31.	2021. március 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	15.907	17.035
Pénzeszközök	15.908	17.036

4. Vevők

	2020. december 31.	2021. március 31.
Vevők	455	565
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	455	565

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2020. december 31.	2021. március 31.
Adókövetelés	174	182
Adókötelezettség	(178)	(377)
Nettó (kötelezettség)	(4)	(195)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2020. december 31.	2021. március 31.
Elhatárolt bevételek	200	91
Elhatárolt költségek	8	144
Banki biztosítéki számlák	2.121	2.123
Fedezetkezelői számlák	11	11
Egyéb követelések	391	2
Egyéb forgóeszközök	2.731	2.371

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

Bruttó érték:

2020. december 31.	1.373	1.114	2.487
Növekedés	-	11	11
Selejtezés	-	(13)	(13)
Átváltási különbözet	-	3	3
2021. március 31.	1.373	1.115	2.488

Értékcsökkenés:

2020. december 31.	271	596	867
Növekedés	20	36	56
Selejtezés	-	(13)	(13)
Átváltási különbözet	-	1	1
2021. március 31.	291	620	911

Nettó érték:

2021. március 31.	1.082	495	1.577
--------------------------	--------------	------------	--------------

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
Bruttó érték:			Bruttó érték:	
2019. december 31.	71	71	2020. december 31.	114
Növekedés	59	59	Növekedés	-
Selejtezés	(8)	(8)	Selejtezés	-
Átváltási különbözet	(8)	(8)	Átváltási különbözet	-
2020. december 31.	114	114	2021. március 31.	114
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:	
2019. december 31.	12	12	2020. december 31.	21
Növekedés	18	18	Növekedés	6
Selejtezés	(8)	(8)	Selejtezés	-
Átváltási különbözet	(1)	(1)	Átváltási különbözet	-
2020. december 31.	21	21	2021. március 31.	27
Nettó érték:			Nettó érték:	
2020. december 31.	93	93	2021. március 31.	87

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. 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:			
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	185	646
Valós érték változás	-	(283)	(283)
2021. március 31.	12.819	211.941	224.760

A beruházások 2021. első negyedévi 646 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (21 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (57 ezer euró)
- a déli területen megvalósult telekberuházás tárgyidőszaki értéke (461 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (107 ezer euró).

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

		2020. december 31.	2021. 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	66.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		80-95%	80-95%
Növekedési ráta		1%	1%
Átlagos diszkontráta		6,75%	6,75%

10. Szállítók

	2020. december 31.	2021. március 31.
Szállítók - belföldi	882	459
Szállítók	882	459

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2020. december 31.	2021. március 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	25	59
Bérlői kauciók	614	615
Hitelek valós érték különbözete*	646	636
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	2.512	2.587
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.797	3.897

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

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2020. december 31.	2021. március 31.
Rövid lejáratú	5.068	5.113
Hosszú lejáratú	94.707	93.431
Hitelek	99.775	98.544

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2020. december 31.	2021. március 31.
Rövid lejáratú	701	711
Hosszú lejáratú	9.712	9.560
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	10.413	10.271

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. március 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,19 milliárd forint (8.781 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.354 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 10.271 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 1.600 ezer euró értékben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Erste hitel

	2020. december 31.	2021. március 31.
Rövid lejáratú	1.851	1.865
Hosszú lejáratú	33.429	32.952
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	35.280	34.817

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 2.166 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. március 31.
Rövid lejáratú	1.167	1.174
Hosszú lejáratú	17.463	17.167
Hitel 1. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	18.630	18.341

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. március 31-én fennálló hiteltartozás 20.400 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 18.341 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Unicredit hitel:

	2020. december 31.	2021. március 31.
Rövid lejáratú	1.349	1.363
Hosszú lejáratú	34.103	33.752
Hitel 2. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	35.452	35.115

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 614 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. március 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	10.413	10.271
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	35.280	34.817
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	18.630	18.341
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	35.452	35.115
Hitelek valós értéken	99.775	98.544

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. 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.	11.133	862	10.271
UniCredit Bank Hungary Zrt.	20.400	2.059	18.341
Hitelek (NHP)	31.533	2.921	28.612

* 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. március 31.
Hitelek valós érték különbözete*	2.438	2.285
Garanciális visszatartás	99	93
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	5.198	4.380
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	7.735	6.758

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

14. Árbevétel

	2020. március 31. napján végződő 3 hónap	2021. március 31. napján végződő 3 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele*	3.771	3.641
Árbevétel	3.771	3.641

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

15. Működési költség

	2020. március 31. napján végződő 3 hónap	2021. március 31. napján végződő 3 hónap
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	29	24
Személyi jellegű költség	145	139
Egyéb működési költség	180	116
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	55	62
Működési költség	409	341

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2020. március 31. napján végződő 3 hónap	2021. március 31. napján végződő 3 hónap
Iroda és telekommunikáció	1	1
Jog és adminisztráció	93	53
Egyéb	86	62
Egyéb működési költség	180	116

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2020. március 31. napján végződő 3 hónap	2021. március 31. napján végződő 3 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	65	159
Továbbszámlázott beruházási költségek	(56)	(150)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.413	1.212
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.304)	(1.102)
Egyebek	30	85
Egyéb bevétel	148	204

17. Kamatbevétel és kamatköltség

	2020. március 31. napján végződő 3 hónap	2021. március 31. napján végződő 3 hónap
Kapott kamatok	-	7
Hitelkamatok	(491)	(448)
Egyéb kamatköltség	(42)	(5)
Nettó kamatköltség	(533)	(446)

18. Egyéb pénzügyi eredmény

	2020. március 31. napján végződő 3 hónap	2021. március 31. napján végződő 3 hónap
Realizált (árfolyamvesztés)	(141)	(1)
Nem realizált árfolyamnyereség / (vesztés)	3	(9)
Egyéb pénzügyi eredmény	(138)	(10)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

19. Nyereségadó

	2020. március 31. napján végződő 3 hónap	2021. március 31. napján végződő 3 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(5)	(8)
Nyereségadó	(5)	(8)

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. március 31. napján végződő 3 hónap	2021. március 31. napján végződő 3 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	846	2.757
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,08	0,27
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,08	0,27

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 2021. 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:

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

22. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2021. március 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2021. márc. 31.	Valós érték 2021. márc. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	226.337	242.066	15.729
Immateriális javak	8	87	87	-
Adókötelezettség, nettó	5	(195)	(195)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		226.229	241.958	15.729
Pénzeszközök	3	17.036	17.036	-
Vevők	4	565	565	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.371	2.371	-
Szállítók	10	(459)	(459)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.897)	(3.897)	-
Hitelek	12	(98.544)	(98.544)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(6.758)	(6.758)	-
Pénzügyi instrumentumok		(89.686)	(89.686)	-
Nettó eszközérték		136.543	152.272	15.729

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2021. március 31-én 241.571 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. MÁRCIUS 31-ÉN 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. dec. 31.	Valós érték 2020. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	226.017	241.659	15.642
Immateriális javak	8	93	93	-
Adókötelezettség, nettó	5	(4)	(4)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		226.106	241.748	15.642
Pénzeszközök	3	15.908	15.908	-
Vevők	4	455	455	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.731	2.731	-
Szállítók	10	(882)	(882)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.797)	(3.797)	-
Hitelek	12	(99.775)	(99.775)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(7.735)	(7.735)	-
Pénzügyi instrumentumok		(93.095)	(93.095)	-
Nettó eszközérték		133.011	148.653	15.642

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. 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: 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. A Társaság megvizsgálta a határozatot és az esetleges jogorvoslati lehetőséget és arra jutott, hogy bár lenne eljárásjogi lehetősége a határozat megtámadására, az ügy összes körülményét mérlegelve, különösen figyelembe véve az új határozat által előírt 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket, továbbá figyelembe véve a jogi eljárások várható időtartamát, nem nyújtott be keresetet az új határozattal szemben. Az új határozat által előírt első, 2021. május 31-ei határidő előre láthatóan eredménytelenül fog letelni, az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal ugyanakkor nem küldött tájékoztatást a várható további eljárásról.

24. Fordulónap utáni események

A veszélyhelyzet során a személy és vagyonegyesítő szervezetek működésére vonatkozó eltérő rendelkezések újbóli bevezetéséről szóló 502/2020. (XI. 16.) számú Korm. rendelet alapján 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 2021. április 20-án megtartott ülésén a közgyűlés hatáskörében eljárva a 2021. március 18-án közzétett előterjesztések szerinti határozatokat hozta meg, kivéve a 6. napirend alá tartozó felmentvény kérdését, amely esetben nem hozott döntést. A Társaság a határozatokat 2021. április 20-án közzétette. A Kormányrendelet 9. § (6) és (7) bekezdései alapján az Igazgatótanácsnak a beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról döntő határozatának nyilvánosságra hozatalától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül, azaz 2021. május 20. napjáig a szavazatok legalább 1%-ával rendelkező részvényesek kérhetik a közgyűlés összehívását az Igazgatótanács által meghozott ezen határozatok utólagos jóváhagyása céljából, valamennyi egyéb határozat utólagos jóváhagyása céljából pedig a veszélyhelyzet megszűnését követő 30 napos jogvesztő határidőn belül.

25. 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 törzsrészvényenként 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 tervezett kezdőnapja 2021. június 2. lesz. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2021. május 26-án beazonosított részvényesek részére fizeti ki.

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.