

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2021. első félév

2021. augusztus 10.



GRAPHISOFTPARK





Tisztelt Részvényeseink!

A 2021. I. félévi **pro forma nettó eredmény** összhangban a korábban publikált tervekkel, **2,45 millió euró**, ami mintegy 310 ezer euróval haladta meg az előző év hasonló időszaki eredményét. A COVID-19 vírus okozta járvány elhúzódó gazdasági visszaesést eredményezett, ugyanakkor a Park – elsősorban informatikai és biotechnológiai – bérlői köre stabil maradt. Az irodaterületek kihasználtsága az előző évi kismértékű visszaesést követően 2020. IV. negyedétől 94%-on stabilizálódott, miközben 2021. II. negyedében a budapesti átlagos üresedési ráta – részben a növekvő irodakínálatból adódóan – tovább emelkedett. A koronavírus hatására átalakuló irodahasználat és a „home office” térnyerése érzékelhetően hatással van az irodák iránti keresletre, ugyanakkor a Graphisoft Park bérlői körében jelentős területcsökkentési igények eddig nem merültek fel, a kisebb mértékű csökkentések pedig lehetőséget adtak más bérlők növekedési igényeinek kielégítésére.

Ma már nemzetközi statisztikák támasztják alá, hogy az otthoni munkavégzés – minden előnye ellenére – kisebb termelékenységet eredményez, mint a személyes jelenléttel közösen végzett kreatív munka. Ugyanakkor sok munkáltató részére új kihívást jelent a kötelező otthonmaradás feloldása után a munkavállalók visszacsábítása a munkahelyekre, különösen pedig az ezzel összefüggésben megnövekedő dolgozói fluktuáció, ami az innováció élvonalához tartozó cégek esetében kiemelkedően nagy veszteség. A Parkban ezzel szemben azt látjuk, hogy bezártság elmúltával a munkatársak többsége örömmel tér vissza dolgozni a tágas, szabad terek és a zöld környezet által dominált munkakörnyezetébe, amely egyúttal lehetővé teszi a szociális távolságtartás új követelményének betartását is. Ez is bizonyítja, hogy az építészeti koncepció bevált, továbbra is biztosítva a Társaság nyereséges működését.

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 díjbevételt** és **4,3 millió euró pro forma eredményt** várunk.

2021 júniusában a Közgyűlés helyett eljáró Igazgatótanács határozata alapján mintegy **10 millió euró osztalék** került kifizetésre, mely a Társaság a 2020. évi pro forma nettó eredmény 90%-nak megfelelő osztalékon túl a rendelkezésre álló szabad pénzeszközökből további 6 millió euró osztalék kifizetését jelentette.

A Társaság részére fennmaradt és a működés során termelődő készpénzállomány (a tárgyidőszak végén közel 9 millió euró) továbbra is biztosítja a vállalat biztonságos működését, az egyes bérlői kialakítások, valamint a potenciális jövőbeli fejlesztések előkészítésének finanszírozását.

Ingtalanállomány és valós nettó eszközérték

2021. I. félév végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét 241 millió euróra** értékelte, mely mintegy 540 ezer euróval alacsonyabb az I. negyedév végi értéknél. 2021. II. negyedévben a csökkenés a fejlesztési területekhez kapcsolódóan jelentkezett, ugyanis a Pest Megyei Kormányhivatal határozata értelmében az északi terület kármentesítésére – melynek kötelezettje a Fővárosi Gázművek jelenlegi jogutódja, az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt – előírt legújabb határidő jelenleg 2022. december 31. A független értékbecslő a lehetséges fejlesztések legkorábbi indulását az új határidővel számolva a telkek valós értékét (hasonlóan a korábbi határidőmódosításokhoz) tovább csökkentette, jelen esetben 760 ezer euróval.



Az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke érdemben nem változott (220 ezer euróval nőtt) az előző negyedévhez képest. Ez nagyrészt annak tudható be, hogy 2021. I. félévében az irodapark bérlői köre és a területek kihasználtsága a fentebb részletezett okok miatt stabil maradt, annak ellenére, hogy a COVID 19 járvány elhúzódó gazdasági visszaesést és a budapesti irodapiac tekintetében növekvő üresedési rátát eredményezett.

A teljes ingatlanállomány jelenlegi valós piaci értéke közel azonos az előző év végével. Az északi fejlesztési telkek vonatkozásában a kármentesítés további halasztása miatt bekövetkezett valós érték csökkenését ellensúlyozta, hogy 2021. első negyedévében a Társaság megvásárolta a már beépített South Park I és a South Park II nevű déli fejlesztési terület között elhelyezkedő, mintegy 1.200 m² alapterületű ingatlant, mely terület a már eddig is Társaság tulajdonában álló telekkel összevonva a déli területen további 4.000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztését teszi lehetővé. A tranzakció mintegy 530 ezer euró valós érték növekedést jelentett I. negyedévben. Az érintett déli területeken a fejlesztések előkészítéseként a régészeti és területrendezési munkálatok már befejeződtek, így igény esetén új beruházás bármikor indítható.

A 2021 júniusában kifizetett 10 millió euró osztalék mintegy 6,5%-kal csökkentette az I. negyedév végi valós nettó eszközértéket, ami az ingatlanok valós értékének alakulása, az elért nettó eredmény és a tárgyidőszaki hiteltörlesztések eredményeképpen 2021. I. félév végén közel **145 millió euró**.

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

Pro forma eredmények

2021. I. félévi „pro forma” pénzügyi eredményeink a várakozásainknak megfelelően alakultak: a nettó eredmény 310 ezer euróval, közel 15%-kal növekedett, annak ellenére, hogy a 7,29 millió euró bérleti díjbevétel 120 ezer euróval, mintegy 1,7%-kal elmarad 2020. I. félévi bevételtől. 2020. IV. negyedévtől kezdődően az irodapark kihasználtsága és ennek megfelelően a bérleti díjbevétel is stabilizálódott, elmaradás mindössze az idei év I. negyedévében mutatkozott az előző év koronavírus válsággal még nem érintett hasonló időszakához képest. A nettó eredmény a bérleti díjbevétel kismértékű elmaradása ellenére nőtt, mely 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 idei évre tervezett szakértői, tanácsadói, marketing költségek jelentős része még nem merült fel. Az egyéb bevétel többségében az időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi. Az értékcsökkenés nem változott jelentősen, míg a nettó kamatköltség csökkenése két pozitív hatás együttes eredménye: egyrészt a hiteltörlesztések következtében a tőkekintlévőség után fizetendő kamatok csökkentek, valamint a forint eszközökön realizált kamatbevétel kedvezőbben alakult. Továbbá, az összehasonlító időszaki pénzügyi eredményt a forint jelentős gyengülése miatt elszámolt árfolyamvesztés is csökkentette.



(millió euró)	2020 H1 tény	2021 H1 tény
Bérleti díj bevétel	7,41	7,29
Egyéb bevétel (nettó)	0,29	0,32
Működési költség	(0,85)	(0,76)
EBITDA	6,85	6,85
Értékcsökkenés	(3,53)	(3,56)
Üzemi eredmény	3,32	3,29
Nettó kamatköltség	(1,18)	(0,83)
Adózás előtti eredmény	2,15	2,46
Nyereségadó	(0,01)	(0,01)
Adózott eredmény	2,14	2,45

Előrejelzés

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 eurót – a 2019. évi szintet – éri el. 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 25 évvel ezelőtt megfogalmazott “mikro szilícium-völgy” koncepció működik. A Graphisoft Parkban együtt vannak jelen a nagy nemzetközi technológiai cégek kutató-fejlesztő központjai a hazai startup vállalkozásokkal és a velük szimbiózisban működő oktatási intézményekkel.

Ezeknél a cégeknél a siker kulcsa a tehetségek vonzása. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárult a színvonalas és környezettudatos emberléptékű építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban



zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléki épületeivel körülvett Park, ahol a fák magasabbak, mint az épületek, mindenütt szabad tér és a zöld dominál. Ezen különleges értékeivel a Park továbbra is kivételesnek számít a budapesti ingatlanpiacon. Jelen helyzetben pedig, amikor a munkatársak home office-ból történő visszacsábítása a munkahelyekre új kihívást jelent a munkáltatók számára, a kötelező otthon maradás feloldása után a munkatársak többsége örömmel tér vissza a Parkba dolgozni.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	„Pro forma” eredmények (1)		Beszámoló szerinti eredmények	
	2020. június 30.	2021. június 30.	2020. június 30.	2021. június 30.
	napján végződő 6 hónap		napján végződő 6 hónap	
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:				
Ingtalan bérbeadás árbevétele	7.413	7.287	7.413	7.287
Működési költség	(850)	(759)	(850)	(759)
Egyéb bevétel (nettó)	286	317	286	317
EBITDA	6.849	6.845	6.849	6.845
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	(2.324)	(175)
Értékcsökkenés és amortizáció	(3.525)	(3.551)	(123)	(120)
Üzemi eredmény	3.324	3.294	4.402	6.550
Nettó kamatköltség	(1.009)	(879)	(1.009)	(879)
Egyéb pénzügyi eredmény	(168)	48	(168)	48
Adózás előtti eredmény	2.147	2.463	3.225	5.719
Nyereségadó	(10)	(16)	(10)	(16)
Adózott eredmény	2.137	2.447	3.215	5.703
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)	0,21	0,24	0,32	0,57
B) Egyéb eredmény (egyszeri tételek):				
Árfolyamkülönbözet (3)	(747)	-	(747)	-
Adózott eredmény	(747)	-	(747)	-
A+B) Adózott eredmény	1.390	2.447	2.468	5.703
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)	0,14	0,24	0,24	0,57

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

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

(3) 2020-ban az egyszeri tételek között szerepel a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódó 747 ezer euró árfolyamvesztés.



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2020. december 31.	2021. június 30.
Ingatlanok valós értéke	218.041	218.161
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>212.039</i>	<i>212.161</i>
Fejlesztési telkek valós értéke	23.100	22.870
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>12.358</i>	<i>12.819</i>
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241.141	241.031
Becsült valós nettó eszközérték (2)	148.653	144.879
<i>Könyv szerinti nettó eszközérték (1)</i>	<i>133.011</i>	<i>129.890</i>
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	14,74	14,37
<i>Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)</i>	<i>13,19</i>	<i>12,88</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 félévi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztési és korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2021. évi eredmény előrejelzés.

2021. első félévi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2021: 7.287 ezer euró; 2020: 7.413 ezer euró) az előző év I. félévétől 126 ezer euróval, 1,7%-kal maradt el. Ez a bevétel elmaradás 2021. I. negyedévében merült fel a koronavírus okozta válság által még nem érintett 2020. I. negyedévhez képest. Az elhúzódó válság ellenére 2021-ben a kihasználtság nem csökkent tovább, 2020. IV. negyedévéből kezdődően 94% maradt, ennek megfelelően az árbevétel is stabilizálódott.
- A **működési költség** (2021: 759 ezer euró; 2020: 850 ezer euró) 91 ezer euróval csökkent az előző évhez képest, elsősorban az összehasonlítható időszakban felmerült egyszeri szakértői díjak miatt.
- Az **egyéb bevétel** (2021: 317 ezer euró; 2020: 286 ezer euró) nettó egyenlege 31 ezer euróval, 11%-kal magasabb az előző évi bázisnál. Ez nagyrészt a bérlők kérésére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2021: 3.551 ezer euró; 2020: 3.525 ezer euró) az előző évvel közel megegyező nagyságrendben alakult.
- Az **EBITDA** (2021: 6.845 ezer euró; 2020: 6.849 ezer euró) nem változott, míg az **üzemi eredmény** (2021: 3.294 ezer euró; 2020: 3.324 ezer euró) 30 ezer euróval, 1%-kal marad el az egy évvel korábbtól.
- A **nettó kamatköltség** (2021: 879 ezer euró; 2020: 1.009 ezer euró) 130 ezer euróval csökkent az előző év hasonló időszakához képest, részben a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség, részben a forint eszközökön tárgyévben realizált kamatbevétel eredményeképpen.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2021: 48 ezer euró nyereség; 2020: 915 ezer euró veszteség) jelentősen kedvezőbb az előző évinél: a 2020. évi árfolyamvesztésből 747 ezer euró a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódott. Emellett 2020. I. félévében a forint jelentős gyengülése miatt a forintban nyilvántartott eszközök árfolyamvesztése is rontotta az egyéb pénzügyi eredményt.
- A **nyereségadó** (2021: 16 ezer euró; 2020: 10 ezer euró) mértéke minimális, mivel a Csoport – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági- és az iparűzési adó fizetési kötelezettség alól.
- A **nettó nyereség** (2021: 2.447 ezer euró; 2020: 1.390 ezer euró) összességében mintegy 1 millió euróval haladja meg az előző évit. 2020-ban a nettó nyereséget a 30 millió osztalék kifizetéséhez kapcsolódó 747 ezer euró árfolyamvesztés jelentősen csökkentette, ugyanakkor ezen egyszeri tételtől eltekintve is 2021. I. félévi eredmény összességében kedvezőbb, mintegy 310 ezer euróval, közel 15%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakának eredményét.



2021. első félévi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2021. I. félévében 3.256 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 3.431 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 175 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 1.078 ezer euróval volt magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 3.402 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 2.324 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	2021Q2
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	97%	97%	97%	95%	94%	94%	94%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

2018-ban a több lépcsőben átadott South Park épületegyüttessel a korábbi 68.000 m²-ről 82.000 m²-re nőtt a bérbeadható terület nagysága, melynek kihasználtsága a meglévő bérlők növekedési igénye és az újonnan kötött bérleti szerződések eredményeképpen 2019 második felétől ismét tartósan 97%-ra emelkedett. 2020 folyamán a kihasználtság kismértékben visszaesett: részben a gazdasági visszaesés, részben egyedi bérlői igények alapján 94%-ra csökkent. 2021. I. félévében az elhúzódó válság ellenére a kihasználtság szintje stabil maradt, az esedékes bérleti szerződések megújításakor egyes bérlők csökkenő területszükséglete lehetőséget adott más bérlők növekedési igényeinek kielégítésére.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk a Parkban hosszú idő óta bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP (2005 óta), a Microsoft (1998 óta), a Servier (2007 óta), és természetesen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő szoftervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, átlagosan 1-3 évvel meghosszabbítva lejáró szerződésüket, a budapesti piacon prémiumnak számító bérleti díjak mellett is. A Park összes jelenlegi bérlőjének az első bérleti jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje **14 év**, az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam pedig **3,7 év**.

Fejlesztési és korszerűsítési tervek

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



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

Ezen túlmenően a déli terület South Park II nevű legdélebbi részén további mintegy 20.000 m² bérbeadható terület fejleszthető. Ezen a telken 2019 második félévében mintegy 4 ezer m² területen 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 oktatási 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. Ennek sikerét bizonyítja, hogy a Parkban dolgozó munkatársak nagy része a kötelező home office feloldása után örömmel tér vissza a munkahelyre.

Finanszírozás

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

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

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

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából, kihasználva a kedvező hitelfelvételi lehetőségeket, 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel, mely 2019. december 30-án folyósításra került. A kamatláb fixálása érdekében ez a hitel is kiegészült egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel. A hitel teljes keretösszegéből 3 millió euró 3 hónap után visszafizetésre került. A Társaság a normál üzletmenetből származó osztalékfizetésen túl 2020-ban 25,5 millió euró, 2021-ben pedig további 6 millió euró rendkívüli osztalékot fizetett ki. 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 100,6 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	2021.06.30-án fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	11.194
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	20.000
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	34.491
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	34.947
Összesen	119.600		100.632

2021. évi előrejelzés

A 2021. I. félévi 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 továbbra is fenntartjuk.

(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 időszaki 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 évit megközelítve 13,3 millió euró lesz.
- Az elmúlt években megvalósított új fejlesztések és a felújítások következtében 2019-től a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** jelentősen megnőtt a korábbi évekhez



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

- 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. A nagyobb mértékű üresedést a növekvő kínálati piac is előidézheti: 2021. II. negyedévében a budapesti átlagos üresedési ráta 9,8%-ra¹ nőtt.

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, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

2021. május 27. napján jelent meg az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 286/2021. (V. 27.) Korm. rendelet, amelynek 2021. május 28. és 2021. június 24. napja között hatályban volt 1. §-a szerint a szennyező jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását kérni a környezetvédelmi hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles volt engedélyezni a határidő hosszabbítást. Az MVM

¹ Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) publikációja alapján.



Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét benyújtotta, amelynek a hatóság helyt adott, a rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a jelenleg érvényes határidő a kármentesítés elvégzésére és a zárodokumentáció benyújtására: 2022. december 31. napja.

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

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

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2021. végéig 360 EUR/HUF árfolyammal, 0,5% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó megállapításai a fent 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 féléves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2021. augusztus 10.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2021. június 30-án végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2021. augusztus 10.

Kocsány János
vezérigazgató

Bihari Sándor
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
FÉLÉVES BESZÁMOLÓ
2021. JÚNIUS 30.

TARTALOM:

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

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2021. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2020. december 31.	2021. június 30.
Pénzeszközök	3	15.908	8.951
Vevők	4	455	590
Adókövetelés	5	174	105
Egyéb forgóeszközök	6	2.731	2.276
Forgóeszközök		19.268	11.922
Befektetési célú ingatlanok	9	224.397	224.980
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.620	1.550
Immateriális javak	8	93	83
Befektetett eszközök		226.110	226.613
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		245.378	238.535
Rövid lejáratú hitelek	12	5.068	5.175
Szállítók	10	882	554
Adókötelezettség	5	178	280
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	3.797	4.262
Rövid lejáratú kötelezettségek		9.925	10.271
Hosszú lejáratú hitelek	12	94.707	92.372
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	7.735	6.002
Hosszú lejáratú kötelezettségek		102.442	98.374
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		112.367	108.645
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		139.322	135.051
Saját részvények	21	(972)	(988)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	(3.237)	(2.091)
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.033)	(3.013)
Saját tőke		133.011	129.890
FORRÁSOK ÖSSZESEN		245.378	238.535

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2021. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		3.642	3.646	7.413	7.287
Árbevétel	14	3.642	3.646	7.413	7.287
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	15	(22)	(24)	(51)	(48)
Személyi jellegű költség	15	(328)	(355)	(473)	(494)
Egyéb működési költség	15	(146)	(101)	(326)	(217)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 15	(68)	(58)	(123)	(120)
Működési költség		(564)	(538)	(973)	(879)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(336)	108	(2.324)	(175)
Egyéb bevétel	16	138	113	286	317
ÜZEMI EREDMÉNY		2.880	3.329	4.402	6.550
Kamatbevétel	17	1	13	1	20
Kamatköltség	17	(477)	(446)	(1.010)	(899)
Árfolyamkülönbözlet	18	(777)	58	(915)	48
Pénzügyi eredmény		(1.253)	(375)	(1.924)	(831)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		1.627	2.954	2.478	5.719
Nyereségadó	19	(5)	(8)	(10)	(16)
ADÓZOTT EREDMÉNY		1.622	2.946	2.468	5.703
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		1.622	2.946	2.468	5.703
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,16	0,29	0,24	0,57
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,16	0,29	0,24	0,57

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2021. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap
Adózott eredmény		1.622	2.946	2.468	5.703
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(432)	370	(1.440)	1.146
Átváltási különbözet**		(10)	21	(44)	20
Egyéb átfogó jövedelem		(442)	391	(1.484)	1.166
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		1.180	3.337	984	6.869
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		1.180	3.337	984	6.869

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
 2021. JÚNIUS 30.
 (minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2019. december 31.	250	183.391	(974)	(1.708)	681	(2.970)	178.670
Adózott eredmény	-	2.468	-	-	-	-	2.468
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(44)	(44)
Értékelési tartalék	-	-	-	(1.440)	-	-	(1.440)
Saját részvény vásárlás	-	-	(22)	-	-	-	(22)
Osztalék	-	(30.275)	-	-	-	-	(30.275)
2020. június 30.	250	155.584	(996)	(3.148)	681	(3.014)	149.357
2020. december 31.	250	139.322	(972)	(3.237)	681	(3.033)	133.011
Adózott eredmény	-	5.703	-	-	-	-	5.703
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	20	20
Értékelési tartalék	-	-	-	1.146	-	-	1.146
Saját részvény vásárlás	-	-	(18)	-	-	-	(18)
Osztalék	-	(9.972)	-	-	-	-	(9.972)
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
2021. június 30.	250	135.051	(988)	(2.091)	681	(3.013)	129.890

* 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. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	1.627	2.954	2.478	5.719
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	336	(108)	2.324	175
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	68	58	123	120
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége)	(1)	-	(1)	-
Kamatköltség	477	446	1.010	899
Kamatbevétel	(1)	(13)	(1)	(20)
Nem realizált árfolyamveszteség / (nyereség)	121	85	(87)	105
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	100	140	385	(95)
Kötelezettségek növekedése	1.245	179	465	465
Fizetett nyereségadó	(25)	(1)	(42)	(11)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	3.947	3.740	6.654	7.357
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(346)	(78)	(565)	(683)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(79)	(10)	(209)	(22)
Tárgyi eszközök értékesítése	4	-	4	-
Kapott kamat	1	13	1	20
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(420)	(75)	(769)	(685)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.426)	(1.445)	(5.848)	(2.886)
Fizetett kamat	(481)	(445)	(1.016)	(896)
Saját részvény vásárlás	(22)	(18)	(22)	(18)
Fizetett osztalék	(30.275)	(9.972)	(30.275)	(9.972)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(32.204)	(11.880)	(37.161)	(13.772)
Pénzeszközök (csökkenése)	(28.677)	(8.215)	(31.276)	(7.100)
Pénzeszközök az időszak elején	43.702	17.036	46.492	15.908
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	23	130	(168)	143
Pénzeszközök az időszak végén	15.048	8.951	15.048	8.951

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

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

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

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

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszama CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 24 fő volt 2021. június 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 20 évben összesen 82.000 m² bérbeadható területet (iroda-, labor-, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet) fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. Ezekhez hozzávetőleg 2.000 db felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. A terület további részein mintegy 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. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényinformációk

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

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

Részvényes	2020. december 31.			2021. június 30.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TŐZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	87,92	10.631.674	100,00	94,23
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	15,60	1.789.082	16,83	16,72
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	14,69	1.685.125	15,85	15,75
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,13
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,79	90.457	0,85	0,85
5% feletti részvényesek	3.156.576	29,69	27,53	2.963.836	27,88	27,70
HOLD Alapkezelő Zrt.	653.104	6,14	5,70	661.104	6,22	6,18
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.003.472	9,44	8,75	802.732	7,55	7,50
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,08	1.500.000	14,11	14,02
Egyéb részvényesek	5.136.940	48,32	44,79	5.329.680	50,13	49,81
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	12,08	1.876.167	-	5,77
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató***	1.384.819	-	12,08	518.443	-	4,85
Bihari Sándor – CFO***	-	-	-	99.262	-	0,93
Dolgozói saját részvények*	491.348	-	-	1.258.462	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

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

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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. június 30. napján végződő 6 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap
EUR/HUF nyitó:	330,52	365,13
EUR/HUF záró:	356,57	351,90
EUR/HUF átlag:	345,15	357,93

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

3. Pénzeszközök

	2020. december 31.	2021. június 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	15.907	8.950
Pénzeszközök	15.908	8.951

4. Vevők

	2020. december 31.	2021. június 30.
Vevők	455	590
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	455	590

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2020. december 31.	2021. június 30.
Adókövetelés	174	105
Adókötelezettség	(178)	(280)
Nettó (kötelezettség)	(4)	(175)

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

6. Egyéb forgóeszközök

	2020. december 31.	2021. június 30.
Elhatárolt bevételek	200	2
Elhatárolt költségek	8	96
Banki biztosítéki számlák	2.121	2.160
Fedezetkezelői számlák	11	11
Egyéb követelések	391	7
Egyéb forgóeszközök	2.731	2.276

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
Nettó érték:			
2019. december 31.	1.180	535	1.715
Bruttó érték:			
2019. december 31.	1.370	1.123	2.493
Növekedés	3	196	199
Értékesítés	-	(65)	(65)
Selejtezés	-	(62)	(62)
Átváltási különbözet	-	(78)	(78)
2020. december 31.	1.373	1.114	2.487
Értékcsökkenés:			
2019. december 31.	190	588	778
Növekedés	81	129	210
Értékesítés	-	(30)	(30)
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	-	(62)	(62)
Átváltási különbözet	-	(29)	(29)
2020. december 31.	271	596	867
Nettó érték:			
2020. december 31.	1.102	518	1.620

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

Bruttó érték:

2020. december 31.	1.373	1.114	2.487
Növekedés	-	21	21
Selejtezés	-	(13)	(13)
Átváltási különbözet	-	30	30
2021. június 30.	1.373	1.152	2.525

Értékcsökkenés:

2020. december 31.	271	596	867
Növekedés	40	68	108
Selejtezés	-	(13)	(13)
Átváltási különbözet	-	13	13
2021. június 30.	311	664	975

Nettó érték:

2021. június 30.	1.062	488	1.550
-------------------------	--------------	------------	--------------

8. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak		Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2019. december 31.	59	59	2020. december 31.	93	93
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2019. december 31.	71	71	2020. december 31.	114	114
Növekedés	59	59	Növekedés	-	-
Selejtezés	(8)	(8)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(8)	(8)	Átváltási különbözet	3	3
2020. december 31.	114	114	2021. június 30.	117	117
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2019. december 31.	12	12	2020. december 31.	21	21
Növekedés	18	18	Növekedés	12	12
Selejtezés	(8)	(8)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(1)	(1)	Átváltási különbözet	1	1
2020. december 31.	21	21	2021. június 30.	34	34
Nettó érték:			Nettó érték:		
2020. december 31.	93	93	2021. június 30.	83	83

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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.	<u>12.044</u>	<u>235.091</u>	<u>247.135</u>
Növekedés	314	1.263	1.577
Valós érték változás	-	(24.315)	(24.315)
2020. december 31.	<u>12.358</u>	<u>212.039</u>	<u>224.397</u>
Növekedés	461	297	758
Valós érték változás	-	(175)	(175)
2021. június 30.	<u>12.819</u>	<u>212.161</u>	<u>224.980</u>

A beruházások 2021. első félévi 758 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (47 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgydíszaki bérlemény kialakítások értéke (130 ezer euró)
- a déli területen megvalósult telekberuházás tárgydíszaki értéke (461 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (120 ezer euró).

A független értékbecslést az összes bemutatott időszakra az ESTON International Zrt. végezte, az értékelés során a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazta. A használatbavételi engedéllyel rendelkező épületek értéke diszkontált cash flow modell alapján, míg az építés alatt álló ingatlanok értéke maradványérték számítással került meghatározásra. Az ingatlanokból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (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 2021. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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. június 30.
Összes bérbeadható terület	• iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület	73.000 m ²	73.000 m ²
	• oktatási terület	6.000 m ²	6.000 m ²
	• diákszálló	3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztési telkek	• fejleszthető bérbeadható terület	62.000 m ²	66.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		80-95%	80-95%
Növekedési ráta		1%	1%
Átlagos diszkontráta		6,75%	6,55%

10. Szállítók

	2020. december 31.	2021. június 30.
Szállítók - belföldi	882	554
Szállítók	882	554

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2020. december 31.	2021. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	25	663
Bérlői kauciók	614	657
Hitelek valós érték különbözete*	646	632
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	2.512	2.310
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.797	4.262

* 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. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2020. december 31.	2021. június 30.
Rövid lejáratú	5.068	5.175
Hosszú lejáratú	94.707	92.372
Hitelek	99.775	97.547

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

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2020. december 31.	2021. június 30.
Rövid lejáratú	701	739
Hosszú lejáratú	9.712	9.625
Hitelek	10.413	10.364

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. június 30-án fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,13 milliárd forint (8.894 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.301 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 10.364 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 1.317 ezer euró értékben.

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

2. számú Erste hitel

	2020. december 31.	2021. június 30.
Rövid lejáratú	1.851	1.879
Hosszú lejáratú	33.429	32.476
Hitelek	35.280	34.355

A Társaság 2017. november 30-án korábbi hitelének refinanszírozására 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, 2018 második félévétől indult és a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, így a kamatlába teljes futamidőre rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 1.963 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. június 30.
Rövid lejáratú	1.167	1.180
Hosszú lejáratú	17.463	16.870
Hitelek	18.630	18.050

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. június 30-án fennálló hiteltartozás 20.000 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 18.050 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

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

2. számú Unicredit hitel:

	2020. december 31.	2021. június 30.
Rövid lejáratú	1.349	1.377
Hosszú lejáratú	34.103	33.401
Hitelek	35.452	34.778

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 481 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. június 30.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	10.413	10.364
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	35.280	34.355
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	18.630	18.050
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	35.452	34.778
Hitelek	99.775	97.547

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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 a kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és a kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2021. június 30-ra vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	11.194	830	10.364
UniCredit Bank Hungary Zrt.	20.000	1.950	18.050
Hitelek (NHP)	31.194	2.780	28.414

* 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. június 30.
Hitelek valós érték különbözete*	2.438	2.147
Garanciális visszatartás	99	94
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	5.198	3.761
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	7.735	6.002

* 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. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Árbevétel

	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	3.642	3.646	7.413	7.287
Árbevétel	3.642	3.646	7.413	7.287

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

15. Működési költség

	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	22	24	51	48
Személyi jellegű költség	328	355	473	494
Egyéb működési költség	146	101	326	217
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	68	58	123	120
Működési költség	564	538	973	879

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap
Iroda és telekommunikáció	3	2	4	3
Jog és adminisztráció	66	50	159	103
Marketing	-	-	15	-
Egyéb	77	49	148	111
Egyéb működési költség	146	101	326	217

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

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	105	41	170	200
Továbbszámlázott beruházási költségek	(88)	(32)	(144)	(182)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.115	1.240	2.528	2.452
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(993)	(1.125)	(2.297)	(2.227)
Egyebek	(1)	(11)	29	74
Egyéb bevétel	138	113	286	317

17. Kamatbevétel és kamatköltség

	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap
Kapott kamatok	1	13	1	20
Hitelkamatok	(452)	(445)	(943)	(893)
Egyéb kamatköltség	(25)	(1)	(67)	(6)
Nettó kamatköltség	(476)	(433)	(1.009)	(879)

18. Egyéb pénzügyi eredmény

	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap
Realizált (árfolyamvesztés) / nyereség	(690)	10	(831)	9
Nem realizált (árfolyamvesztés) / nyereség	(87)	48	(84)	39
Egyéb pénzügyi eredmény	(777)	58	(915)	48

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

19. Nyereségadó

	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(5)	(8)	(10)	(16)
Nyereségadó	(5)	(8)	(10)	(16)

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. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	1.622	2.946	2.468	5.703
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,16	0,29	0,24	0,57
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,16	0,29	0,24	0,57

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

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

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

21. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

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

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

22. Nettó eszközérték

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2021. június 30.	Valós érték 2021. június 30.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	226.530	241.519	14.989
Immateriális javak	8	83	83	-
Adókötelezettség, nettó	5	(175)	(175)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		226.438	241.427	14.989
Pénzeszközök	3	8.951	8.951	-
Vevők	4	590	590	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.276	2.276	-
Szállítók	10	(554)	(554)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(4.262)	(4.262)	-
Hitelek	12	(97.547)	(97.547)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(6.002)	(6.002)	-
Pénzügyi instrumentumok		(96.548)	(96.548)	-
Nettó eszközérték		129.890	144.879	14.989

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2021. június 30-án 241.031 ezer euró.

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

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

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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 ismételten meghosszabbította, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

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

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

24. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

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

25. Nyilatkozat

Felelősségvállaló nyilatkozat - A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített féléves 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.