

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2021. negyedik negyedév

2022. február 22.



GRAPHISOFT PARK





Vezetői összefoglaló

2021-ben mintegy **14,7 millió euró bérleti díjbevétel** mellett a pro forma **nettó eredmény 4,84 millió eurót** ért el, mely közel 140 ezer euróval magasabb az előrejelzettnél. Ennek megfelelően az Igazgatótanács a 2021. évi pro forma eredmény 90%-ának megfelelő, mintegy 4,4 millió euró, tehát törzsrésvényenként hozzávetőleg **43 eurócentnek megfelelő osztalék** kifizetésére tervez javaslatot tenni a Közgyűlés felé.

Köszönhetően annak, hogy a Graphisoft Parkban lévő ingatlanokat nagyrészt a koronavírus-járvány okozta válság által kevésbé sújtott kutató-fejlesztő tevékenységet végző, stabil vállalatok bérlik, az irodapark kihasználtsága a válság közvetlen hatásaként 2020-ban csak kismértékben, átmenetileg csökkent. 2021. II. félévében a **kihasználtság** a bérlői igények alapján ismét emelkedni kezdett, és 2021. év végére **96%-ra nőtt**, miközben a budapesti irodapiacot jellemző átlagos üresedési ráta – részben a megnövekedett irodakínálatból adódóan – továbbra is 9% körül alakult. A kedvező kihasználtsági szint és a bérleti szerződések folyamatos hosszabbítása, megújítása eredményeképpen **2022-ben** a bevételek további mintegy 300 ezer eurós emelkedésével számolunk, így a **15 millió euró várható bérleti díjbevétel** mellett a **pro forma nettó eredmény 5,1 millió eurót érhet el**, mely 2021-hez képest további 5%-os eredmény növekedést jelenthet.

A koronavírus hatására átalakuló irodahasználat és a „home office” térnyerése érzékelhető hatással van az irodák iránti általános keresletre. Ugyanakkor a Park bérlői körében jelentős területcsökkentési igények továbbra sem merültek fel, a kisebb mértékű csökkentések pedig lehetőséget adtak más bérlők növekedési igényeinek kielégítésére, illetve több új, kisebb bérlő beköltözésére, melynek következtében az irodapark összesített kihasználtsága az elmúlt félévben 2%-kal nőtt. Tekintettel a jelenlegi magas kihasználtsági szintre és a jövőben újonnan jelentkező bérlői igényekre, 2022-ben megkezdjük a Társaság által 2021-ben megvásárolt fejlesztési terület és a már meglévő déli fejlesztési telek összevonásával fejleszthetővé vált mintegy 4.000 m²-es épületre vonatkozóan az építési engedélyeztetési folyamat előkészítését, annak érdekében, hogy szignifikáns bérlői igény esetén a fejlesztés elindítható legyen. Az elmúlt évek tapasztalatai alapján sok új kezdő vállalkozás választotta helyszínül a Graphisoft Parkot, ezért az új épületben – hasonlóan több más kisebb épületünkhöz – részben az induló vagy már növekedési szakaszba lépő startup vállalkozások számára is helyet kívánunk biztosítani. A projekt előkészítéséhez szükséges egyéb területrendezési és régészeti munkálatok már az előző év során befejeződtek. Ahogy az elmúlt időszak tapasztalatai mutatják, a koronavírus járvány következtében kialakult, az irodák üresedésére vonatkozó nagyfokú bizonytalanság enyhült, a home office és a hibrid munkavégzés térnyerése mellett hosszú távon is érzékelhetően szükség lesz a személyes jelenletre, a közös munkára. A heti néhány nap home office mellett is érdemes megtartani a munkatársak dedikált munkahelyét és biztosítani számukra a kreatív, innovatív munkavégzéshez szükséges igényes közösségi tereket. Ennek költsége elenyésző a magasan képzett, tehetséges munkatársak bekerülési költségén belül. Az innováció élvonalához tartozó cégek esetében különösen fontos ezen munkatársak megtartása és a dolgozói fluktuáció alacsony szinten tartása. Sokat segít ebben a Park által nyújtott inspiráló zöld környezet, valamint a tágas, szabad terek által dominált irodaépületek, amelyek egyúttal lehetővé teszik a szociális távolságtartás új követelményének betartását is. Az építészeti koncepció bevált, továbbra is biztosítva a Társaság nyereséges működését.

Ingtalanállomány és valós nettó eszközérték

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

Az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke érdemben nem változott (215 ezer euróval nőtt) az előző évhez képest. Ez nagyrészt annak tudható be, hogy 2021-ben az irodapark bérlői köre és a területek kihasználtsága



stabil maradt, így a COVID 19 járvány hosszútávú hatásait továbbá az általános piaci bizonytalanságot és a kockázatokat számszerűsítő yield növekedése ellenére sem csökkent az irodaházak valós értéke.

A fejlesztési területek értékét két tényező befolyásolta: egyrészt a Pest Megyei Kormányhivatal 2021 júniusában hozott határozata értelmében az északi terület kármentesítésére – melynek kötelezettje a Fővárosi Gázművek jelenlegi jogutódja, az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt – előírt új határidő, ami jelenleg 2022. december 31. A független értébecslő a lehetséges fejlesztések legkorábbi indulását az ismételten halasztott határidővel számolva 2021 II. negyedévében a telkek valós értékét mintegy 760 ezer euróval csökkentette. Ugyanakkor ezt a kármentesítés további halasztása miatt bekövetkezett valós érték csökkenést nagyrészt ellensúlyozta, hogy 2021 első negyedévében a Társaság megvásárolta a már beépített South Park I és a South Park II nevű déli fejlesztési terület között elhelyezkedő 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 közel 530 ezer euró valós érték növekedést jelentett az I. negyedévben. Az érintett déli területeken a fejlesztések előkészítéseként a régészeti és területrendezési munkálatok már befejeződtek, így igény esetén új beruházás bármikor indítható.

	[ezer EUR]				
	2020. dec. 31.	2021. márc. 31.	2021. jún. 30.	2021. szept. 30.	2021. dec. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	218.041	217.941	218.161	218.196	218.256
Fejlesztési telkek	23.100	23.630	22.870	22.860	22.860
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241.141	241.571	241.031	241.056	241.116
Valós nettó eszközérték	148.653	152.272	144.879	147.793	150.876
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	14,7	15,1	14,4	14,7	15,0

A 2021 júniusában kifizetett 10 millió euró osztalék mintegy 6,5%-kal csökkentette az előző negyedév végi valós nettó eszközértéket, ugyanakkor az ingatlanok valós értékének alakulása, az elért nettó eredmény és a tárgyidőszaki hiteltörlesztések eredményeképpen 2021. IV. negyedév végén a valós nettó eszközérték közel **151 millió euróra** nőtt.

Pro forma eredmények és előrejelzés

A 2021. évi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: az EBITDA 224 ezer euróval, 1,6%-kal, míg a pro forma nettó eredmény 402 ezer euróval, mintegy 9%-kal nőtt az előző évhez képest. A bérleti díjbevétel összességében 100 ezer euróval nőtt, annak ellenére, hogy 2021. I. negyedévben még elmaradás mutatkozott az előző év koronavírus válsággal még nem érintett hasonló időszakához képest. Az év során, köszönhetően az irodapark stabil – 2021. II. félévében már növekvő – kihasználtságának, a bérleti kör stabilitásának, illetve a bérleti szerződések folyamatos hosszabbításának, a bérleti díjbevétel 14,7 millió eurót ért el. 2022-ben a kedvező kihasználtsági szinttel és a bérleti szerződések folyamatos indexálásával számolva a bérleti díjbevétel további 300 ezer euróval növekedhet, 15 millió eurót érve el. A működési költségek összessége 2021-ben elmaradt az előző évhez képest: a koronavírus válság kapcsán becsült extra tételek nem merültek fel, másik oldalról pedig 2020-ban egyszeri szakértői díjak növelték a költségeket. 2022-ben ugyanakkor a működési költségek mintegy 300 ezer eurós tervezett növekedésének fele a beépült inflációs várakozásokkal magyarázható, míg a másik fele mögött a vásárolt szolgáltatások bővülő volumene áll. Az egyéb bevétel többségében az időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, melynek a



korábbi évekhez képest szignifikáns változása nem várható. Fentiek alapján 2022-ben az EBITDA az idei évvel egyező szintet, 13,9 millió eurót érhet el. Az értékcsökkenés az elmúlt években nem változott jelentősen, azonban 2022-ben – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – várhatóan közel 200 ezer euróval csökkenni fog. A nettó kamatköltség 2021. évi csökkenése két hatás együttes eredménye: egyrészt a hiteltörlesztések következtében a tőkekintlévőség után fizetendő kamatok csökkentek, továbbá a forint eszközökön realizált kamatbevétel is kedvezőbben alakult az előző évhez képest. 2022-ben a nettó kamatköltség további közel 100 ezer eurós csökkenésével számolunk. Mindezek eredményeként a 2021. évi pro forma nettó eredmény az előző évit 9%-kal meghaladva 4,8 millió eurót ért el, 2022-ben pedig további 5%-kal növekedve 5,1 millió euró várható.

(millió euró)	2020. tény	2021. tény	2022. várható
Bérleti díj bevétel	14,54	14,66	15,0
Egyéb bevétel (nettó)	0,59	0,56	0,5
Működési költség	(1,41)	(1,27)	(1,6)
EBITDA	13,72	13,95	13,9
Értékcsökkenés	(7,09)	(7,17)	(7,0)
Üzemi eredmény	6,63	6,78	6,9
Nettó kamatköltség	(2,18)	(1,92)	(1,8)
Adózás előtti eredmény	4,45	4,86	5,1
Nyereségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)
Adózott eredmény	4,43	4,84	5,1

A 25 évvel ezelőtt megfogalmazott “mikro-szilícium-völgy” koncepció működik. A koronavírus járvány okozta válság és az annak következtében hosszú távon változó, átalakuló irodahasználati igények 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 építészeti, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.
	napján végződő 12 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	14.539	14.657
Működési költség	(1.406)	(1.268)
Egyéb bevétel (nettó)	590	558
EBITDA	13.723	13.947
Értékcsökkenés és amortizáció	(7.087)	(7.168)
Üzemi eredmény	6.636	6.779
Nettó kamatköltség	(1.963)	(1.728)
Egyéb pénzügyi eredmény	(216)	(192)
Adózás előtti eredmény	4.457	4.859
Nyereségadó	(23)	(20)
Pro forma adózott eredmény egyszeri tételek nélkül (1)	4.434	4.839
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény egyszeri tételek nélkül (EUR) (2)	0,44	0,48
<hr/>		
Egyszeri tételek: árfolyamkülönbözet (3)	(747)	-
Pro forma adózott eredmény (1)	3.687	4.839
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	0,37	0,48
<hr/>		
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(24.315)	(721)
El nem számolt értékcsökkenés	6.858	6.924
Beszámoló szerinti adózott eredmény	(13.770)	11.042
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	(1,37)	1,10

(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 árfolyamveszteség.



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Ingtatlanok valós értéke	218.041	218.256
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>212.039</i>	<i>212.252</i>
Fejlesztési telkek valós értéke	23.100	22.860
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>12.358</i>	<i>12.819</i>
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241.141	241.116
Becsült valós nettó eszközérték (2)	148.653	150.876
<i>Könyv szerinti nettó eszközérték (1)</i>	<i>133.011</i>	<i>135.854</i>
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	14,74	14,96
<i>Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)</i>	<i>13,19</i>	<i>13,47</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.



Részletes elemzés

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

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

2021. évi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2021: 14.657 ezer euró; 2020: 14.539 ezer euró) 118 ezer euróval, mintegy 1%-kal haladta meg az előző évit, köszönhetően az irodapark koronavírus válság mellett is stabil – 2021. II. félévében növekvő – kihasználtságának, illetve a bérlői kör stabilitásának, a bérlői szerződések folyamatos hosszabbításának.
- A **működési költség** (2021: 1.268 ezer euró; 2020: 1.406 ezer euró) 138 ezer euróval csökkent az előző évhez képest, elsősorban az összehasonlító időszakban felmerült egyszeri, szakértői díjak miatt.
- Az **egyéb bevétel** (2021: 558 ezer euró; 2020: 590 ezer euró) nettó egyenlege 32 ezer euróval, 5%-kal alacsonyabb az előző évi bázisnál. Ez nagyrészt a bérlők kérésére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2021: 7.168 ezer euró; 2020: 7.087 ezer euró) az előző évvel közel megegyező nagyságrendben alakult.
- Az **EBITDA** (2021: 13.947 ezer euró; 2020: 13.723 ezer euró) 224 ezer euróval, 1,6%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2021: 6.779 ezer euró; 2020: 6.636 ezer euró) 143 ezer euróval, 2,2%-kal nőtt az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2021: 1.728 ezer euró; 2020: 1.963 ezer euró) mintegy 235 ezer euróval csökkent az előző év hasonló időszakához képest, részben a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévőség, részben a forint eszközökön tárgyévben realizált kamatbevétel eredményeképpen.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2021: 192 ezer euró veszteség; 2020: 963 ezer euró veszteség) jelentősen kedvezőbb az előző évinél: a 2020. évi árfolyamvesztéséből 747 ezer euró a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódott. Emellett mindkét évben a forint jelentős gyengülése miatt a forintban nyilvántartott eszközök árfolyamvesztése is rontotta az egyéb pénzügyi eredményt.
- A **nyereségadó** (2021: 20 ezer euró; 2020: 23 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: 4.839 ezer euró; 2020: 3.687 ezer euró) összességében mintegy 1,2 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. évi eredmény összességében kedvezőbb, mintegy 400 ezer euróval, 9%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakának eredményét.



2021. évi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2021-ben 6.203 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6.924 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 721 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-ban a beszámoló szerinti eredmény 17.457 ezer euróval volt alacsonyabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6.858 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 24.315 ezer euróval csökkentette az eredményt. Az összehasonlító időszakban a valós érték csökkenését a COVID-19 járvány terjedése miatti bizonytalan piaci körülmények hozamokra gyakorolt hatása, valamint a 2020-2021-re előzetesen becsült átmeneti (de végül nem bekövetkezett) bevételkiesés eredményezte.

A valós értékben bekövetkezett változások részletezését a Kiegészítő Melléklet 9. (Befektetési célú ingatlanok) pontja tartalmazza.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban rendelkezésre álló összes bérbeadható terület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

Időszak:	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	97%	97%	95%	94%	94%	94%	95%	96%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

A 2018-ban átadott South Park épületegyüttessel a korábbi 68.000 m²-ről 82.000 m²-re nőtt a bérbeadható terület nagysága, melynek kihasználtsága a meglévő bérlők növekedési igénye és az újonnan kötött bérleti szerződések eredményeképpen 2019 második felétől ismét tartósan 97%-ra emelkedett. 2020 folyamán a kihasználtság kismértékben visszaesett: részben a gazdasági visszaesés, részben egyedi bérlői igények alapján 94%-ra csökkent. 2021. I. félévében az elhúzódó válság ellenére a kihasználtság szintje stabil maradt, az esedékes bérleti szerződések megújításakor egyes bérlők csökkenő területszükséglete lehetőséget adott más bérlők növekedési igényeinek kielégítésére. 2021. III. és IV. negyedévében a kihasználtság ismét nőtt, év végére 96%-ot ért el, bizonyítva a zöld környezet által dominált irodapark, mint munkakörnyezet iránti szignifikáns és tartós igényt.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk a Parkban hosszú idő óta bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP (2005 óta), a Microsoft (1998 óta), a Servier (2007 óta), és természetesen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő szoftervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, átlagosan 1-3 évvel meghosszabbítva lejáró szerződésüket. A Park sajátosságai folytán a bérlők növekedési igényeinek eleget tudunk tenni: kezdő vállalkozások akár 1 éves szerződéssel a Park bérlőivé válhatnak, a későbbiekben pedig a növekedési pályájukhoz illeszkedő bővülési lehetőség is biztosított a számukra. A Park összes jelenlegi bérlőjének az első bérleti jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje **14,4 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **3,5 év**.



Fejlesztési és korszerűsítési tervek

A központi és a déli fejlesztések befejezése után 2018. szeptembertől a Graphisoft Parkban összesen **82.000 m² teljes bérbeadható terület**, valamint hozzávetőlegesen **2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs** áll a bérlők rendelkezésére, 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, melyre vonatkozóan 2022-ben megkezdjük az építési engedélyeztetési folyamat előkészítését.

Ezen túlmenően a déli terület South Park II nevű legdélebbi részén további 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 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 25 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. A 2017-18-ban közel 13.000 m² irodaterület átalakításához kapcsolódóan felmerült költség mintegy 4 millió euró volt, melyhez a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére további 6 millió euró értékű beruházást végeztek el az épületeken. 2019-2021 között több kisebb iroda- illetve szolgáltató épület felújítását, gépészeti korszerűsítését végeztük el összesen 12.000 m²-en, közel 1.600 ezer euró értékben, melyet folytatva 2022-től további évi 0,5-1 millió euró értékű technológiai korszerűsítést tervezünk a központi terület 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 3 hónap után visszafizetésre került. A Társaság a normál üzletmenetből származó osztalékkifizetésen túl 2020-ban 25,5 millió euró, 2021-ben pedig további 6 millió euró rendkívüli osztalékot fizetett ki ennek a hitelnek a terhére. A hitelből fennmaradó 5,5 millió euró a Társaság készpénz tartalékait növeli, lehetőséget biztosítva újabb fejlesztések indítására, amennyiben ezt a piaci igények indokolják. A Társaság igazgatótanácsa a közeljövőben újabb rendkívüli osztalékra (tehát a pro forma eredmény 90%-án felül) nem tervez javaslatot tenni.

A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke 97 millió euró, tehát az ingatlanok valós értékének 40%-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	2021.12.31-én fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	10.327
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	19.200
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	33.556
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	34.262
Összesen	119.600		97.345

2022. évi előrejelzés

A 2021. évi eredményeket és az irodapark 96%-os kihasználtsági szintjét figyelembe véve számításaink szerint a Társaság **2022. évi** bérleti díjbevétele és pro forma nettó eredmény **előrejelzését** az alábbiak szerint **módosítjuk**:

- a várható **bérleti díjbevétele** a növekvő kihasználtság és a bérleti díj indexálások következtében **200 ezer euróval magasabb**, melynek hatására a **pro forma adózott eredmény** is várhatóan összesen **200 ezer euróval haladja meg** a korábban publikált előrejelzést.

(millió euró)	2020 tény	2021 tény	2022 várható
Bérleti díj bevétele	14,54	14,66	15,0
Egyéb bevétele (nettó)	0,59	0,56	0,5
Működési költség	(1,41)	(1,27)	(1,6)
EBITDA	13,72	13,95	13,9
Értékcsökkenés	(7,09)	(7,17)	(7,0)
Üzemi eredmény	6,63	6,78	6,9
Nettó kamatköltség	(2,18)	(1,92)	(1,8)
Adózás előtti eredmény	4,45	4,86	5,1
Nyereségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)
Adózott eredmény	4,43	4,84	5,1

- A magas kihasználtsági szinttel és a bérleti díjak indexálásával számolva 2022-ben mintegy 15 millió euró **bérleti díjbevétele** várható, mely több mint 300 ezer euróval haladja meg a 2021. évi árbevételt.
- Az **egyéb bevétele (nettó)** összességének jelentős változásával nem számolunk, ez elősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- 2022-ben az igénybevett szolgáltatások díjainak jelentős emelkedése és az általános inflációs várakozások alapján a **működési költségek** – melynek jelentős része forintban merül fel – korábbi éveket meghaladó mértékű, mintegy 300 ezer eurós növekedésével számolunk.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint 2022-ben az **EBITDA** várhatóan a 2021 évit megközelítve 13,9 millió euró lesz.



- Az elmúlt években a korábban megvalósított fejlesztések és a felújítások következtében az (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** tartósan évi 7,1 millió euróra nőtt. 2022-ben azonban – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – az értékcsökkenés várhatóan 200 ezer euróval csökkenni fog.
- 2020-tól a megnövekedett hitelállomány miatt a **nettó kamatköltség** jelentősen meghaladta az előző évek kamatszintjét, ugyanakkor 2022-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 1,8 millió euróra csökken.
- Mindezek eredményeként a 2022. évi várható **pro forma nettó eredmény** az előző évit 5%-kal meghaladva 5,1 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.
- Köszönhetően annak, hogy a Graphisoft Parkban lévő ingatlanokat nagyrészt a koronavírus-járvány okozta válság által kevésbé sújtott kutató-fejlesztő tevékenységet végző, stabil vállalatok bérlik, az irodapark kihasználtsága a válság közvetlen hatásaként csak kismértékben, átmenetileg csökkent, és jelenleg ismét 96%-on áll. Ugyanakkor hosszabb távon nem zárható ki az irodaházak szokásosnál nagyobb mértékű üresedése, hiszen a növekvő kínálati piacon hosszabb távon az irodahasználat általános átalakulásával, és esetlegesen az irodaterületek iránti igények csökkenésével is számolni kell. Mindezen kockázatokat tekintve a piaci hozamelvárások növekedése következtében az ingatlanok valós piaci értékének tartósabb leértékelődése sem zárható ki.

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

2021. május 27. napján jelent meg az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 286/2021. (V. 27.) Korm. rendelet, amelynek 2021. május 28. és 2021. június 24. napja között hatályban volt 1. §-a szerint a szennyező jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását kérni a környezetvédelmi



hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles volt engedélyezni a határidő hosszabbítást. Az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét benyújtotta, amelynek a hatóság helyt adott, a rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a jelenleg érvényes határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására: 2022. december 31. napja.

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

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 (melynek évközi ingadozása miatt a Társaság pénzügyi eredményére gyakorolt hatása nem előrejelezhető), az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2022. végéig 365 EUR/HUF árfolyammal, 2% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezetteken kívül is számos kockázatot és bizonytalanságot hordoznak és a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó előrejelzésekben foglaltaktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat - A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített mellékelt negyedéves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2022. február 22.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2021. december 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2022. február 22.

Kocsány János
vezérigazgató

Bihari Sándor
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ
2021. DECEMBER 31.

TARTALOM:

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

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2021. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2020. december 31.	2021. december 31.
Pénzeszközök	3	15.908	10.066
Vevők	4	455	555
Adókövetelés	5	174	163
Egyéb forgóeszközök	6	2.731	2.581
Forgóeszközök		19.268	13.365
Befektetési célú ingatlanok	9	224.397	225.071
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.620	1.441
Immateriális javak	8	93	91
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	12	-	26
Befektetett eszközök		226.110	226.629
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		245.378	239.994
Rövid lejáratú hitelek	12	5.068	5.235
Szállítók	10	882	572
Adókötelezettség	5	178	304
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	3.797	3.131
Rövid lejáratú kötelezettségek		9.925	9.242
Hosszú lejáratú hitelek	12	94.707	89.392
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	7.735	5.506
Hosszú lejáratú kötelezettségek		102.442	94.898
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		112.367	104.140
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		139.322	140.390
Saját részvények	21	(972)	(988)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	(3.237)	(1.440)
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.033)	(3.039)
Saját tőke		133.011	135.854
FORRÁSOK ÖSSZESEN		245.378	239.994

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2021. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2020. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2021. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2021. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele		3.581	3.695	14.539	14.657
Árbevétel	14	3.581	3.695	14.539	14.657
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	15	(25)	(24)	(101)	(97)
Személyi jellegű költség	15	(178)	(160)	(800)	(790)
Egyéb működési költség	15	(62)	(79)	(505)	(381)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 15	(59)	(61)	(229)	(244)
Működési költség		(324)	(324)	(1.635)	(1.512)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(4.719)	(270)	(24.315)	(721)
Egyéb bevétel	16	176	115	590	558
ÜZEMI EREDMÉNY		(1.286)	3.216	(10.821)	12.982
Kamatbevétel	17	8	27	11	59
Kamatköltség	17	(498)	(441)	(1.974)	(1.787)
Árfolyamkülönbözet	18	(21)	(141)	(963)	(192)
Pénzügyi eredmény		(511)	(555)	(2.926)	(1.920)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		(1.797)	2.661	(13.747)	11.062
Nyereségadó	19	(8)	6	(23)	(20)
ADÓZOTT EREDMÉNY		(1.805)	2.667	(13.770)	11.042
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		(1.805)	2.667	(13.770)	11.042
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	(0,18)	0,26	(1,37)	1,10
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	(0,18)	0,26	(1,37)	1,10

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2021. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2020. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2021. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2021. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Adózott eredmény		(1.805)	2.667	(13.770)	11.042
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		256	406	(1.529)	1.797
Átváltási különbözet**		(3)	(12)	(63)	(6)
Egyéb átfogó jövedelem		253	394	(1.592)	1.791
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		(1.552)	3.061	(15.362)	12.833
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		(1.552)	3.061	(15.362)	12.833

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2021. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2019. december 31.	250	183.391	(974)	(1.708)	681	(2.970)	178.670
Adózott eredmény	-	(13.770)	-	-	-	-	(13.770)
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(63)	(63)
Értékelési tartalék	-	-	-	(1.529)	-	-	(1.529)
Saját részvény vásárlás	-	-	(22)	-	-	-	(22)
Osztalék	-	(30.275)	-	-	-	-	(30.275)
Saját részvény átruházás	-	(24)	24	-	-	-	-
2020. december 31.	250	139.322	(972)	(3.237)	681	(3.033)	133.011
Adózott eredmény	-	11.042	-	-	-	-	11.042
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(6)	(6)
Értékelési tartalék	-	-	-	1.797	-	-	1.797
Saját részvény vásárlás	-	-	(18)	-	-	-	(18)
Osztalék	-	(9.972)	-	-	-	-	(9.972)
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
2021. december 31.	250	140.390	(988)	(1.440)	681	(3.039)	135.854

* 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. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2020. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2021. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2020. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2021. dec. 31. napján végződő 12 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	(1.797)	2.661	(13.747)	11.062
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	4.719	270	24.315	721
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	59	61	229	244
Tárgyi eszközök értékesítésének vesztesége / (nyeresége)	-	17	(6)	17
Kamatköltség	498	441	1.974	1.787
Kamatbevétel	(8)	(27)	(11)	(59)
Nem realizált árfolyamveszteség / (nyereség)	474	(80)	122	(43)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	328	221	458	(418)
Kötelezettségek (csökkenése)	(1.347)	(375)	(1.491)	(64)
Visszaigényelt / (fizetett) nyereségadó	29	-	(17)	(25)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	2.955	3.189	11.826	13.222
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(310)	(351)	(1.181)	(1.362)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	-	(27)	(272)	(70)
Tárgyi eszközök értékesítése	3	-	41	-
Kapott kamat	8	26	11	58
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(299)	(352)	(1.401)	(1.374)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.435)	(1.443)	(8.697)	(5.774)
Fizetett kamat	(502)	(440)	(1.985)	(1.783)
Saját részvény vásárlás	-	-	(22)	(18)
Fizetett osztalék	-	-	(30.275)	(9.972)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.937)	(1.883)	(40.979)	(17.547)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	719	954	(30.554)	(5.699)
Pénzeszközök az időszak elején	15.105	9.121	46.492	15.908
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	84	(9)	(30)	(143)
Pénzeszközök az időszak végén	15.908	10.066	15.908	10.066

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

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

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

Az ingatlanfejlesztési feladatokat az egyes ingatlanok tulajdonosai, nevezetesen a Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. végzik. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Services Kft. látja el. 2017. december 14-én a Graphisoft Park SE megalapította a Graphisoft Park Engineering & Management Kft-t, mely a Cégcsoport ingatlanfejlesztéseire 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. december 31-én.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 25 évben összesen 82.000 m² bérbeadható területet (iroda-, labor-, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet) fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. Ezekhez hozzávetőleg 2.000 db felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. A terület további részein mintegy 66.000 m² bérbeadható terület fejleszthető a hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan	
Bérbeadható területek	Irodaterület	58.000 m ²
	Laboratórium	7.000 m ²
	Oktatási terület	8.000 m ²
	Raktár terület	6.000 m ²
	Szolgáltató terület	3.000 m ²
	Felszín alatti garázs	2.000 db
Fejlesztési területek	Északi fejlesztési terület (kármentesítés után)	42.000 m ²
	Déli fejlesztési terület	24.000 m ²

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

1.3. Részvényinformációk

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

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

Részvényes	2020. december 31.			2021. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	87,92	10.631.674	100,00	94,23
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	15,60	1.789.082	16,83	16,72
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	14,69	1.685.125	15,85	15,75
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,13
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,79	90.457	0,85	0,85
5% feletti részvényesek	3.156.576	29,69	27,53	2.938.288	27,64	27,46
HOLD Alapkezelő Zrt.	653.104	6,14	5,70	662.704	6,23	6,19
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.003.472	9,44	8,75	775.584	7,30	7,25
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,08	1.500.000	14,11	14,02
Egyéb részvényesek	5.136.940	48,32	44,79	5.355.228	50,37	50,05
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	12,08	1.876.167	-	5,77
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató***	1.384.819	-	12,08	518.443	-	4,85
Bihari Sándor – CFO***	-	-	-	99.262	-	0,93
Dolgozói saját részvények*	491.348	-	-	1.258.462	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

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

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

***A Társaság a 2021. május 20-i 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. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Irányítás

A Graphisoft Park SE irányító testülete, az Igazgatótanács (egyszintű irányítási rendszer) összetétele a következő:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2022. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Szígeti András	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2022. május 31.

Az Audit Bizottság az Igazgatótanács három független tagjából áll: Dr. Kálmán János (elnök), Dr. Martin-Hajdu György és Hornung Péter. A Graphisoft Park SE vezérigazgatója Kocsány János.

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2020. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében) az alábbi különbségekkel:

A tevékenység szezonálitása

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. december 31. napján végződő 12 hónap	2021. december 31. napján végződő 12 hónap
EUR/HUF nyitó:	330,52	365,13
EUR/HUF záró:	365,13	369,00
EUR/HUF átlag:	351,17	358,52

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

3. Pénzeszközök

	2020. december 31.	2021. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	15.907	10.065
Pénzeszközök	15.908	10.066

4. Vevők

	2020. december 31.	2021. december 31.
Vevők	455	555
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	455	555

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2020. december 31.	2021. december 31.
Adókövetelés	174	163
Adókötelezettség	(178)	(304)
Nettó (kötelezettség)	(4)	(141)

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

6. Egyéb forgóeszközök

	2020. december 31.	2021. december 31.
Elhatárolt bevételek	200	264
Elhatárolt költségek	8	78
Banki biztosítéki számlák	2.121	2.227
Fedezetkezelői számlák	11	11
Egyéb követelések	391	1
Egyéb forgóeszközök	2.731	2.581

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

Bruttó érték:

2020. december 31.	1.373	1.114	2.487
Növekedés	2	42	44
Selejtezés	-	(13)	(13)
Átváltási különbözet	-	(8)	(8)
2021. december 31.	1.375	1.135	2.510

Értékcsökkenés:

2020. december 31.	271	596	867
Növekedés	81	137	218
Selejtezés	-	(13)	(13)
Átváltási különbözet	-	(3)	(3)
2021. december 31.	352	717	1.069

Nettó érték:

2021. december 31.	1.023	418	1.441
---------------------------	--------------	------------	--------------

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	25	25
Selejtezés	(8)	(8)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(8)	(8)	Átváltási különbözet	(2)	(2)
2020. december 31.	114	114	2021. december 31.	137	137
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2019. december 31.	12	12	2020. december 31.	21	21
Növekedés	18	18	Növekedés	26	26
Selejtezés	(8)	(8)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(1)	(1)	Átváltási különbözet	(1)	(1)
2020. december 31.	21	21	2021. december 31.	46	46
Nettó érték:			Nettó érték:		
2020. december 31.	93	93	2021. december 31.	91	91

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

9. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
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	934	1.395
Valós érték változás	-	(721)	(721)
2021. december 31.	<u>12.819</u>	<u>212.252</u>	<u>225.071</u>

A beruházások 2021. évi 1.395 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (310 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (480 ezer euró)
- a déli területen megvalósult telekberuházás tárgyidőszaki értéke (461 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (144 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. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az értékelés során a bemutatott időszakokban a független értékbecslő által alkalmazott főbb feltételezések:

		2020. december 31.	2021. december 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	• 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%	6,80%

10. Szállítók

	2020. december 31.	2021. december 31.
Szállítók - belföldi	882	572
Szállítók	882	572

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2020. december 31.	2021. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	25	81
Bérlői kauciók	614	718
Hitelek valós érték különbözete*	646	604
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	2.512	1.728
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.797	3.131

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

12. Hitelek
12.1. Hitel adatok

	2020. december 31.	2021. december 31.
Rövid lejáratú	5.068	5.235
Hosszú lejáratú	94.707	89.392
Hitelek	99.775	94.627

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2020. december 31.	2021. december 31.
Rövid lejáratú	701	729
Hosszú lejáratú	9.712	8.903
Hitelek	10.413	9.632

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. december 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,00 milliárd forint (8.131 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.196 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 9.632 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 2.221 ezer euró értékben.

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

2. számú Erste hitel

	2020. december 31.	2021. december 31.
Rövid lejáratú	1.851	1.907
Hosszú lejáratú	33.429	31.522
Hitelek	35.280	33.429

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) üggyellett, így a kamatlába teljes futamidőre rögzített. Az IRS üggyellett fordulónapi valós értéke 1.397 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. december 31.
Rövid lejáratú	1.167	1.194
Hosszú lejáratú	17.463	16.269
Hitelek	18.630	17.463

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. december 31-én fennálló hiteltartozás 19.200 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 17.463 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

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

2. számú Unicredit hitel:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Rövid lejáratú	1.349	1.405
Hosszú lejáratú	34.103	32.698
Hitelek	35.452	34.103

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 26 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi követelések 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. december 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	10.413	9.632
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	35.280	33.429
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	18.630	17.463
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	35.452	34.103
Hitelek	99.775	94.627

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

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

Kedvezményes kamatozású hitelek:

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújtott a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleztek kis-és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2021. december 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	10.327	695	9.632
UniCredit Bank Hungary Zrt.	19.200	1.737	17.463
Hitelek (NHP)	29.527	2.432	27.095

* 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. december 31.
Hitelek valós érték különbözete*	2.438	1.828
Garanciális visszatartás	99	60
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	5.198	3.618
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	7.735	5.506

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

14. Árbevétel

	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele*	3.581	3.695	14.539	14.657
Árbevétel	3.581	3.695	14.539	14.657

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

15. Működési költség

	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	25	24	101	97
Személyi jellegű költség	178	160	800	790
Egyéb működési költség	62	79	505	381
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	59	61	229	244
Működési költség	324	324	1.635	1.512

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Iroda és telekommunikáció	3	3	9	8
Jog és adminisztráció	43	27	238	161
Egyéb	16	49	258	212
Egyéb működési költség	62	79	505	381

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

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	102	23	291	252
Továbbszámlázott beruházási költségek	(103)	(27)	(266)	(232)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.375	1.502	5.078	5.216
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.214)	(1.374)	(4.586)	(4.747)
Egyebek	16	(9)	73	69
Egyéb bevétel	176	115	590	558

17. Kamatbevétel és kamatköltség

	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Kapott kamatok	8	27	11	59
Hitelkamatok	(498)	(440)	(1.899)	(1.780)
Egyéb kamatköltség	-	(1)	(75)	(7)
Nettó kamatköltség	(490)	(414)	(1.963)	(1.728)

18. Egyéb pénzügyi eredmény

	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Realizált (árfolyamvesztés)	(175)	(204)	(1.310)	(99)
Nem realizált árfolyamnyereség / (vesztés)	154	63	347	(93)
Egyéb pénzügyi eredmény	(21)	(141)	(963)	(192)

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

19. Nyereségadó

	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Tárgyévi nyereségadó	(8)	6	(23)	(20)
Nyereségadó	(8)	6	(23)	(20)

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. dec. 31.	2021. dec. 31.	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	(1.805)	2.667	(13.770)	11.042
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	(0,18)	0,26	(1,37)	1,10
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	(0,18)	0,26	(1,37)	1,10

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

21. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2020. december 31.	2021. december 31.
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. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2021. december 31.	Valós érték 2021. december 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	226.512	241.534	15.022
Immateriális javak	8	91	91	-
Adókötelezettség, nettó	5	(141)	(141)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		226.462	241.484	15.022
Pénzeszközök	3	10.066	10.066	-
Vevők	4	555	555	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.581	2.581	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	12	26	26	-
Szállítók	10	(572)	(572)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.131)	(3.131)	-
Hitelek	12	(94.627)	(94.627)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(5.506)	(5.506)	-
Pénzügyi instrumentumok		(90.608)	(90.608)	-
Nettó eszközérték		135.854	150.876	15.022

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2021. december 31-én 241.116 ezer euró.

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

23. Peres eljárás

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi jogutódja: MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.) kötelezettsége. A 2019. december 12-én lezárult közigazgatási bírósági eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során meghozta és részünkre 2020. április 30-án megküldte új határozatát, amelyben az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidőt ismételten meghosszabbította, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

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

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

24. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

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

25. Nyilatkozat

Felelősségvállaló nyilatkozat - A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített negyedéves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.