

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2022. első félév

2022. augusztus 9.



GRAPHISOFT PARK





Vezetői összefoglaló

A 2022. I. félévi bérleti díjbevétel 7,71 millió euró, a pro forma nettó eredmény pedig 2,78 millió eurót ért el mintegy 6%, illetve 14%-kal meghaladva az előző év hasonló időszakát. Ennek alapján 2022 egészére a korábban publikált előrejelzést 200 ezer euróval megemelve 15,2 millió euró bérleti díjbevétel mellett 5,4 millió euro adózott eredményt várunk, ami 6 illetve 12%-kal haladhatja meg az előző évi eredményeket.

A korábbi várakozásainkat meghaladó eredmény egyéb tényezők mellett elsősorban a tovább növekedő kihasználtságnak köszönhető. 2022-re a koronavírus járvány következtében kialakult, az irodák üresedésére vonatkozó nagyfokú bizonytalanság jelentős mértékben enyhült, a tapasztalatok alapján a home office és a hibrid munkavégzés térnyerése mellett hosszú távon is érzékelhetően szükség van a személyes jelenlétre, a közös munkára. Ezt igazolja, hogy a Graphisoft Park inspiráló, zöld környezetben elhelyezkedő, számos közösségi térrel rendelkező irodaterületei iránt 2021. II. félévétől kezdődően ismét folyamatosan növekvő igény mutatkozik, a **kihasználtsági ráta** 2022. I. félév végére már **98%-ra nőtt**. Ugyanakkor az energiahordozók piacán kialakult drasztikus drágulás újabb kihívást jelent az irodapiac számára: a közüzemi költségek többszörösére növekedése extra terheket ró a bérlőkre, melynek eredményeképpen újra számolni kell az irodaterületek iránti igények lehetséges csökkenésével, az üresedési ráta emelkedésével. A Graphisoft Park energiahatékonyságot támogató beruházásokkal, felújításokkal és korszerűsítésekkel, továbbá épületenként az energiafogyasztás csökkentési lehetőségeinek feltárásával támogatja a bérlőket az optimális irodahasználat elérésében.

2022 májusában a Közgyűlés határozata alapján az előző évi pro forma eredmény 90%-ának megfelelő, mintegy **4,4 millió euró osztalék** került kifizetésre. Az osztalékfizetést követően a Társaság rendelkezésére álló és a működés során termelődő **készpénzállomány a félév végére meghaladta a 8 millió eurót**, ami biztosítja a vállalat hosszú távú biztonságos működését, az egyes bérlői kialakítások, épület korszerűsítések, felújítások finanszírozását, továbbá tartalékot képez a recesszió esetleges negatív hatásaira. Mindeközben a Társaság fennálló **hitelállománya** tovább csökkent, **az előző év végi 97 millió eurót meghaladó értékről 94 millió euró alá csökkent**. Emellett a nemzetközi kamatkörnyezet szigorodása mellett a teljes futamidőre rögzített alacsony kamatozású hiteleink kamatfedezeti ügyleteinek értéknövekedése is javítja a Társaság saját tőkéjének értékét. Mindezek eredményeként, annak ellenére, hogy az **ingatlanállomány** (ezen belül különösen az északi fejlesztési terület) **valós értéke külső tényezők hatására jelentősen, mintegy 7 millió euróval csökkent** (részletesebben lásd alább), a Társaság **valós nettó eszközértéke** így is az előző év végi értéket mintegy 1 millió euróval meghaladva **152 millió euró** értéket ért el.

Ingtalanállomány és valós nettó eszközérték

2022. I. félév végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét 234 millió euróra** értékelte, mely mintegy 7 millió euró csökkenés 2021. év végéhez képest.

Az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke nem változott jelentősen, 328 ezer euróval csökkent az előző év végéhez képest. A gazdasági recessziós kilátások, az energiaárak drasztikus megugrása, az emelkedő infláció és az általános piaci bizonytalanság eredményeképpen a kockázati faktorok és az ezeket számszerűsítő yield magasabb, azonban köszönhetően az irodapark stabil bérlői körének, és az épületek tovább növekvő kihasználtságának, az ingatlanok értékében ez együttevén enyhe csökkenést okozott.

A **fejlesztési területek értéke** ugyanakkor összességében mintegy **6,5 millió euróval csökkent**. A csökkenés elsősorban az Északi Fejlesztési Terület kármentesítésének további bizonytalanságának köszönhető (lásd erről szóló 2022. június 21-i közleményünket), de hozzájárult ehhez az a körülmény is, hogy az építőipar általános kapacitáshiánya, valamint a nyersanyag- és energiaárak drasztikus növekedése miatt a lehetséges beruházások becsült költsége és kivitelezési ideje hosszabbá és kockázatosabbá vált.



	[ezer EUR]	
	2021. dec. 31.	2022. jún. 30.
Elkészült, átadott ingatlanok	218.256	217.928
Fejlesztési telkek	22.860	16.340
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241.116	234.268
Valós nettó eszközérték	150.876	151.620
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	15,0	15,0

Köszönhetően annak, hogy az eurózónában eddig tartósan alacsony kamatszintek helyett a piaci előrejelzések már emelkedő euró kamatokkal számolnak, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke¹ nőtt, melynek eredménye a tőkében (valós nettó eszközértékben) jelenik meg. Az ingatlanok valós értékének jelenlegi, közel 7 millió eurós csökkenése és a kifizetett mintegy 4,4 millió euró osztalék mellett, az elért nettó eredmény, a kamatcsere ügyletek valós értékének alakulása és a tárgyidőszaki hiteltörlesztések alapján a 2022. I. félév végi **valós nettó eszközérték 152 millió euró**, közel 1 millió euróval meghaladva az előző év végi értéket.

Pro forma eredmények

2022. I. félévi „pro forma” pénzügyi eredményeink a várakozásainknál kedvezőbben alakultak: a növekvő kihasználtsági szintből adódóan a bevételek 420 ezer euróval, közel 6%-kal haladták meg az előző év hasonló időszakát. A működési költségek növekedése nagyrészt a személyi jellegű kifizetésekhez kapcsolódik, ugyanakkor az egyes szolgáltatások díjának emelkedését a forint gyengülése ellensúlyozta. Az egyéb bevétel többségében az időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, míg az értékcsökkenés – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – kismértékben csökkent az előző év hasonló időszakához képest. A nettó kamatköltség növekedése két hatás együttes eredménye: egyrészt a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség után fizetendő kamatok, valamint a forint eszközökön realizált kamatbevételek is kedvezőbben alakultak, ugyanakkor idén a forint hektikus mozgása miatt a forintban tartott eszközeink értékvesztése miatt bekövetkezett árfolyamvesztés csökkentette a pénzügyi eredményt. Fentiek eredményeképpen 2022. I. félévében az EBITDA 380 ezer euróval, mintegy 5,6%-kal, az adózott eredmény pedig 330 ezer euróval, 13,6%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakát.

(millió euró)	2021 H1 tény	2022 H1 tény
Bérelti díj bevétel	7,29	7,71
Egyéb bevétel (nettó)	0,32	0,39
Működési költség	(0,76)	(0,87)
EBITDA	6,85	7,23
Értékcsökkenés	(3,56)	(3,47)
Üzemi eredmény	3,29	3,76
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(0,83)	(0,97)
Adózás előtti eredmény	2,46	2,79
Nyerésadó	(0,01)	(0,01)
Adózott eredmény	2,45	2,78

¹ A fedezeti ügyletek valós értékét több külső tényező (HUF/EUR árfolyam, monetáris politikai intézkedések, jövőre vonatkozó kamatvárakozások) befolyásolja, melyek alakulása a valós értékben szignifikáns és bizonyos esetekben nem előrejelezhető irányú és mértékű változást eredményezhet.



Előrejelzés

A bérleti díjbevétel a 2021 II. félévétől fokozatosan növekvő kihasználtsággal és a bérleti szerződések növekvő, euró alapú indexálásával számolva idén a korábbi előrejelzést további 200 ezer euróval meghaladva, mintegy 15,2 millió eurót érhet el, ami közel 4%-os emelkedést jelent 2021-hez képest. A működési költségek az előző évhez képest mintegy 200 ezer eurós tervezett növekedése részben a bérjellegű kiadásokhoz kapcsolódik, részben pedig a beépült inflációs várakozásokkal és a vásárolt szolgáltatások bővülő volumenével magyarázható. 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 a tavalyi évit meghaladó szintet, 14,2 millió eurót érhet el. Az értékcsökkenés az elmúlt években nem változott jelentősen, azonban idén – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – várhatóan közel 200 ezer euróval csökkenni fog. A folyamatos hiteltörlesztések eredményeképpen a tőkeintélevőség után fizetendő kamatok csökkennek, így 2022-ben a nettó kamatköltség mintegy közel 100 ezer eurós csökkenésével számolunk. Mindezek eredményeként a 2022. évi pro forma nettó eredmény mintegy 11,6%-kal növekedve 5,4 millió eurót érhet el.

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

A 25 évvel ezelőtt megfogalmazott “mikro-szilícium-völgy” koncepció működik. A recessziós gazdasági kilátások, és a hosszú távon változó, átalakuló irodahasználati igények közepette is érdemes az ingatlanfejlesztésben is fókuszálni egy jól meghatározott vevőkorra, esetünkben a technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozásokra. Ezen a területen a siker kulcsa a tehetségek vonzása. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2021.06.30	2022.06.30
	napján végződő 6 hónap	
Ingtalan bérbeadás árbevétele	7.287	7.709
Működési költség	(759)	(867)
Egyéb bevétel (nettó)	317	389
EBITDA	6.845	7.231
Értékcsökkenés és amortizáció	(3.551)	(3.467)
Üzemi eredmény	3.294	3.764
Nettó kamatköltség	(879)	(799)
Egyéb pénzügyi eredmény	48	(176)
Adózás előtti eredmény	2.463	2.789
Nyereségadó	(16)	(9)
Pro forma adózott eredmény (1)	2.447	2.780
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	0,24	0,28
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(175)	(751)
El nem számolt értékcsökkenés	3.431	3.348
Beszámoló szerinti adózott eredmény	5.703	5.377
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	0,57	0,53

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

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



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2021. december 31.	2022. június 30.
Elkészült, átadott ingatlanok valós értéke	218.256	217.928
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>216.723</i>	<i>216.404</i>
Fejlesztési telkek valós értéke	22.860	16.340
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>8.348</i>	<i>8.354</i>
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241.116	234.268
Becsült valós nettó eszközérték (2)	150.876	151.620
<i>Könyv szerinti nettó eszközérték (1)</i>	<i>135.854</i>	<i>143.092</i>
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	14,96	15,04
<i>Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)</i>	<i>13,47</i>	<i>14,19</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:

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

2022. I. félévi „pro forma” eredmények

A 2022. I. félévi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2021-es bázishoz viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2022: 7.709 ezer euró; 2021: 7.287 ezer euró) 422 ezer euróval, közel 6%-kal haladta meg az előző évit, köszönhetően az irodapark előző évinél magasabb kihasználtságának, és a bérleti szerződések növekvő, euró alapú indexálásának.
- A **működési költség** (2022: 867 ezer euró; 2021: 759 ezer euró) 108 ezer euróval nőtt az előző évhez képest, elsősorban a személyi jellegű kifizetésekhez kapcsolódóan. Egyes, forintban fizetendő szolgáltatások díja is emelkedett, azonban forint gyengülése következtében az egyéb működési költségek euróban kifejezett értéke nem változott érdemben.
- Az **egyéb bevétel** (2022: 389 ezer euró; 2021: 317 ezer euró) nettó egyenlege 72 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál. Ez nagyrészt a bérlők kérésére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2022: 3.467 ezer euró; 2021: 3.551 ezer euró) kismértékben elmarad az előző évitől, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Az **EBITDA** (2022: 7.231 ezer euró; 2021: 6.845 ezer euró) 386 ezer euróval, 5,6%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2022: 3.764 ezer euró; 2021: 3.294 ezer euró) 470 ezer euróval, 14,3%-kal nőtt az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2022: 799 ezer euró; 2021: 879 ezer euró) mintegy 80 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** (2022: 176 ezer euró veszteség; 2021: 48 ezer euró nyereség) 2022-ben kedvezőtlenebb az előző évinél a forint hektikus mozgása miatt a forintban tartott eszközeink értékvesztése következtében.
- A **nyereségadó** (2022: 9 ezer euró; 2021: 16 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** (2022: 2.780 ezer euró; 2021: 2.447 ezer euró) összességében mintegy 333 ezer euróval, 13,6%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakának eredményét.



2022. I. félévi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2022. I. félévében 2.597 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 3.348 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 751 ezer euróval csökkentette az eredményt. Ahogy korábban a covid miatti gazdasági helyzet, úgy most az energia árrobbanás is a várakozások szerint az elkövetkező időszakokban a teljes irodapiacra hatással lesz. A már jelenleg is érzékelhető bizonytalanság és a recessziós előrejelzések a független értékbecslő számításai szerint egyelőre kisebb mértékű valós érték csökkentést eredményeztek.

2021 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 3.256 ezer euróval volt magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 3.431 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 175 ezer euróval csökkentette az eredményt. Az összehasonlító időszakban 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.

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:	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4	2022Q1	2022Q2
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	94%	94%	95%	96%	97%	98%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

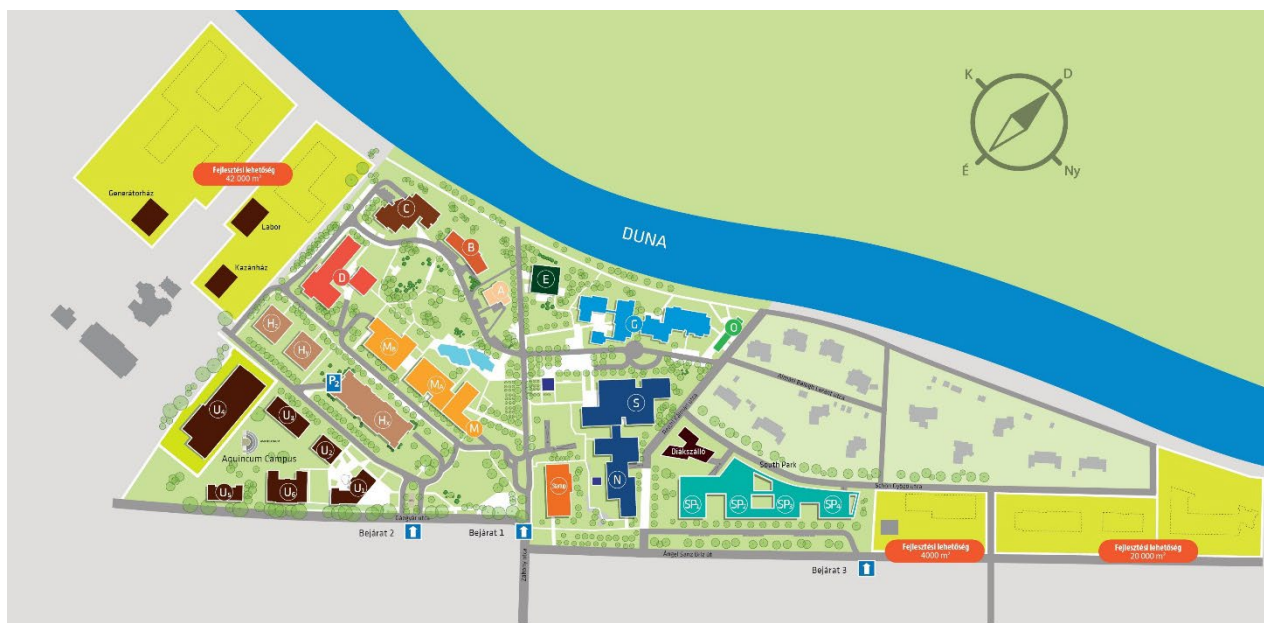
2020 során a korábban tartósan magas kihasználtság kismértékben visszaesett: részben a koronavírus járvány okozta gazdasági visszaesés, részben egyedi bérlői igények alapján 94%-ra csökkent. 2021. I. félévében az elhúzódó válság ellenére a kihasználtság szintje stabil maradt, az esedékes bérleti szerződések megújításakor egyes bérlők csökkenő területszükséglete lehetőséget adott más bérlők növekedési igényeinek kielégítésére. 2021. II. félévében a kihasználtság ismét növekedni kezdett, mely trend az idei évben tovább folytatódott: az I. félév végére a kihasználtság már 98%-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 szoftvervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, átlagosan 1-3 évvel meghosszabbítva lejáró szerződésüket. A 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 **14,3 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **3,2 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-Békásmegyér Önkormányzatának Képviselőtestülete elfogadott, és 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 tette lehetővé, melyre vonatkozóan 2022-ben megkezdtük az építési engedélyeztetési folyamat előkészítését. A projekt megindításáról azonban a Társaság későbbi időpontban fog dönteni, figyelembe véve a jelentkező bérlői igények mellett az építkezés feltételeit, a kivitelezés lehetőségeit, különös tekintettel a nyersanyag- és energiaárak alakulására, a lehetséges kapacitáskorlátokra és az általános gazdasági kilátásokra.

Ezen túlmenően a déli terület South Park II nevű legdélebbi részén további 20.000 m² bérbeadható terület fejleszthető. Egy lehetséges későbbi projekt indításának az előkészületeit 2020-ban befejeztük, így igény esetén akár 18 hónapon belül át tudunk adni új épületeket ezen a területen is.

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 pontban). 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 végzünk 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 tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke 94 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	2022.06.30-án fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	9.322
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	18.400
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	32.591
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	33.550
Összesen	119.600		93.863

2022. évi előrejelzés

Az elért kihasználtsági szint alapján az idei évre korábban előrejelzett bevételt mintegy 200 ezer euróval meghaladva, 15,2 millió euró bérleti díjbevételt várunk. Figyelembe véve a növekvő inflációt továbbra is jelentős, a tavalyi évhez képest 25%-kal magasabb működési költséggel tervezünk az év hátralévő részére. Az első félév tényleges eredményei alapján azonban a korábbi előrejelzéseinknél kedvezőbb, 5,4 millió euro pro forma eredményt érhetünk el 2022-ben.

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

- A magas kihasználtsági szinttel és a bérleti díjak növekvő, euró alapú indexálásával számolva 2022-ben mintegy 15,2 millió euró **bérleti díjbevétel** várható, mely több mint 500 ezer euróval haladja meg a 2021. évi árbevételt.
- Az **egyéb bevétel (nettó)** összességének jelentős változásával nem számolunk, ez elősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszakos eredménye.
- 2022-ben az igénybevett szolgáltatások díjainak jelentős emelkedése és az általános inflációs előrejelzések alapján a **működési költségek** – melynek jelentős része forintban merül fel – korábbi éveket meghaladó mértékű, mintegy 200 ezer eurós növekedésével számolunk.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint 2022-ben az **EBITDA** várhatóan a 2021 évit meghaladva 14,2 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 12%-kal meghaladva 5,4 millió eurót érhet el.

Főbb kockázati tényezők

- 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.

Az aktuális határidővel kapcsolatos végrehajtási terveiről az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.-től tájékoztatást kértünk, amelyre válaszul az alábbiak szerinti tájékoztatást kaptuk. Az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. még rendelkezik a kivitelezői pályázat kiírásához és a kivitelezés megkezdéséhez szükséges engedélyekkel, elő is készítette a pályázat kiírásához szükséges dokumentációt, azonban a kármentesítés várható befejezésének időpontjáról legjobb szándéka ellenére sem tud felelősen nyilatkozni. Mindezek alapján a Graphisoft Park a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját bizonytalannak tekinti, ezért az északi fejlesztési területen belátható időn belül nem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését.

- 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 stabil, informatikai, illetve kutató-fejlesztő tevékenységet végző vállalatok bérlik, az irodapark kihasználtsága a koronavírus okozta válság közvetlen hatásaként csak kismértékben, átmenetileg csökkent, és 2022-ben már ismét 98%-ra nőtt. Ugyanakkor a közeljövőben a forint gyengülése, az inflációs ráta növekedése és az energia árrobbanás hatására bekövetkező bérlői magatartás változás újra átmeneti vagy hosszabb távú üresedést eredményezhet: ismét számolni kell az irodaterületek csökkentése iránti igényekkel, az irodahasználat tartós átalakulásával. Figyelembe véve a bérleti díjbevétel érintő kockázatokat és a recessziós előrejelzéseket, a piaci hozamvárások növekedése következtében az ingatlanok valós piaci értékének tartósabb leértékelődése sem zárható ki.



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 HUF/EUR 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 400 HUF/EUR árfolyammal, 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, 2022. augusztus 9.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

FÉLÉVES BESZÁMOLÓ

a 2022. június 30-án végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2022. augusztus 9.

Kocsány János
vezérigazgató

Farkas Ildikó
gazdasági igazgató

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a féléves beszámolóhoz	8-26

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2022. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2021. december 31.	2022. június 30.
Pénzeszközök	3	10.066	8.046
Vevők	4	555	590
Adókövetelés	5	163	121
Egyéb forgóeszközök	6	2.581	2.659
Forgóeszközök		13.365	11.416
Befektetési célú ingatlanok	9	225.071	224.758
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.441	1.325
Immateriális javak	8	91	72
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	12	26	4.961
Befektetett eszközök		226.629	231.116
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		239.994	242.532
Rövid lejáratú hitelek	12	5.235	5.256
Szállítók	10	572	543
Adókötelezettség	5	304	280
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	3.131	2.717
Rövid lejáratú kötelezettségek		9.242	8.796
Hosszú lejáratú hitelek	12	89.392	86.250
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	5.506	4.394
Hosszú lejáratú kötelezettségek		94.898	90.644
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		104.140	99.440
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		140.390	141.401
Saját részvények	21	(988)	(972)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	(1.440)	4.813
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.039)	(3.081)
Saját tőke		135.854	143.092
FORRÁSOK ÖSSZESEN		239.994	242.532

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2022. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		3.646	3.887	7.287	7.709
Árbevétel	14	3.646	3.887	7.287	7.709
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	15	(24)	(31)	(48)	(55)
Személyi jellegű költség	15	(355)	(474)	(494)	(617)
Egyéb működési költség	15	(101)	(109)	(217)	(195)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 15	(58)	(66)	(120)	(119)
Működési költség		(538)	(680)	(879)	(986)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	108	(671)	(175)	(751)
Egyéb bevétel	16	113	268	317	389
ÜZEMI EREDMÉNY		3.329	2.804	6.550	6.361
Kamatbevétel	17	13	16	20	61
Kamatköltség	17	(446)	(431)	(899)	(860)
Árfolyamkülönbözlet	18	58	(16)	48	(176)
Pénzügyi eredmény		(375)	(431)	(831)	(975)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		2.954	2.373	5.719	5.386
Nyereségadó	19	(8)	(2)	(16)	(9)
ADÓZOTT EREDMÉNY		2.946	2.371	5.703	5.377
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		2.946	2.371	5.703	5.377
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,29	0,24	0,57	0,53
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,29	0,24	0,57	0,53

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2022. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap
Adózott eredmény		2.946	2.371	5.703	5.377
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		370	2.811	1.146	6.253
Átváltási különbözet**		21	(40)	20	(42)
Egyéb átfogó jövedelem		391	2.771	1.166	6.211
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		3.337	5.142	6.869	11.588
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		3.337	5.142	6.869	11.588

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2022. 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
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
2021. december 31.	250	140.390	(988)	(1.440)	681	(3.039)	135.854
Adózott eredmény	-	5.377	-	-	-	-	5.377
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(42)	(42)
Értékelési tartalék	-	-	-	6.253	-	-	6.253
Saját részvény átruházás	-	(25)	25	-	-	-	-
Osztalék	-	(4.341)	-	-	-	-	(4.341)
Saját részvény vásárlás	-	-	(9)	-	-	-	(9)
2022. június 30.	250	141.401	(972)	4.813	681	(3.081)	143.092

* 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

2022. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	2.954	2.373	5.719	5.386
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(108)	671	175	751
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	58	66	120	119
Kamatköltség	446	431	899	860
Kamatbevétel	(13)	(16)	(20)	(61)
Nem realizált árfolyamveszteség / (nyereség)	85	(153)	105	(155)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	140	1.211	(95)	(70)
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	179	(504)	465	(276)
Fizetett nyereségadó	(1)	(10)	(11)	(11)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	3.740	4.069	7.357	6.543
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(78)	(334)	(683)	(358)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(10)	(12)	(22)	(13)
Kapott kamat	13	16	20	62
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(75)	(330)	(685)	(309)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.445)	(1.462)	(2.886)	(2.931)
Fizetett kamat	(445)	(432)	(896)	(859)
Saját részvény vásárlás	(18)	(9)	(18)	(9)
Fizetett osztalék	(9.972)	(4.341)	(9.972)	(4.341)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(11.880)	(6.244)	(13.772)	(8.140)
Pénzeszközök növekedése	(8.215)	(2.505)	(7.100)	(1.906)
Pénzeszközök az időszak elején	17.036	10.659	15.908	10.066
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	130	(108)	143	(114)
Pénzeszközök az időszak végén	8.951	8.046	8.951	8.046

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. 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-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 ingatlanfejlesztéseinek 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 2022. június 30-án.

1.2. Ingatlanok

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

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. 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 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	2021. december 31.			2022. június 30.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	94,23	10.631.674	100,00	87,92
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	16,72	1.789.082	16,83	15,60
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	15,75	1.685.125	15,85	14,69
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,13	13.500	0,13	0,12
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,85	90.457	0,85	0,79
5% feletti részvényesek	2.938.288	27,64	27,46	2.948.017	27,73	25,71
HOLD Alapkezelő Zrt.	662.704	6,23	6,19	700.433	6,59	6,11
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	775.584	7,30	7,25	747.584	7,03	6,52
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	14,02	1.500.000	14,11	13,08
Egyéb részvényesek	5.355.228	50,37	50,05	5.345.499	50,28	46,61
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	5,77	1.876.167	-	12,08
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató***	518.443	-	4,85	1.384.819	-	12,08
Bihari Sándor – CFO***	99.262	-	0,93	-	-	-
Dolgozói saját részvények*	1.258.462	-	-	491.348	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

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

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

***A Társaság a 2022. március 11-i közlése szerint Kocsány János vezérigazgatónak 866.376 db dolgozói részvényt, Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek pedig 392.086 db dolgozói részvényt adott ki, majd ezt követően a június 30-i közlése alapján Bihari Sándor dolgozói részvényei (491.348 db) nyugdíjazás miatt visszavásárlásra kerültek.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. 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.	2026. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. 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.

A 2022. április 21-i Közgyűlés határozata alapján az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjainak megbízatása 4 évvel, 2026. május 31-ig meghosszabbításra került.

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2021. 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:

	2021. június 30. napján végződő 6 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap
EUR/HUF nyitó:	365,13	369,00
EUR/HUF záró:	351,90	396,75
EUR/HUF átlag:	357,93	375,07

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2021. december 31.	2022. június 30.
Pénztár	1	2
Bankbetétek	10.065	8.044
Pénzeszközök	10.066	8.046

4. Vevők

	2021. december 31.	2022. június 30.
Vevők	555	590
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	555	590

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2021. december 31.	2022. június 30.
Adókövetelés	163	121
Adókötelezettség	(304)	(280)
Nettó (kötelezettség)	(141)	(159)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2021. december 31.	2022. június 30.
Elhatárolt bevételek	264	188
Elhatárolt költségek	78	99
Banki biztosítéki számlák	2.227	2.358
Egyéb követelések	12	14
Egyéb forgóeszközök	2.581	2.659

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
Nettó érték:			
2020. december 31.	1.102	518	1.620
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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2021. december 31.	1.375	1.135	2.510
Növekedés	-	12	12
Selejtezés	-	(3)	(3)
Átváltási különbözet	-	(57)	(57)
2022. június 30.	1.375	1.087	2.462

Értékcsökkenés:

2021. december 31.	352	717	1.069
Növekedés	41	63	104
Selejtezés	-	(3)	(3)
Átváltási különbözet	-	(33)	(33)
2022. június 30.	393	744	1.137

Nettó érték:

2022. június 30.	982	343	1.325
-------------------------	------------	------------	--------------

8. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak		Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2020. december 31.	93	93	2021. december 31.	91	91
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2020. december 31.	114	114	2021. december 31.	137	137
Növekedés	25	25	Növekedés	1	1
Átváltási különbözet	(2)	(2)	Átváltási különbözet	(9)	(9)
2021. december 31.	137	137	2022. június 30.	129	129
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2020. december 31.	21	21	2021. december 31.	46	46
Növekedés	26	26	Növekedés	15	15
Átváltási különbözet	(1)	(1)	Átváltási különbözet	(4)	(4)
2021. december 31.	46	46	2022. június 30.	57	57
Nettó érték:			Nettó érték:		
2021. december 31.	91	91	2022. június 30.	72	72

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. 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:			
2020. december 31.	7.887	216.510	224.397
Növekedés	461	934	1.395
Valós érték változás	-	(721)	(721)
2021. december 31.	8.348	216.723	225.071
Növekedés	6	432	438
Valós érték változás	-	(751)	(751)
2022. június 30.	8.354	216.404	224.758

* A fejlesztési telkek értékéből 4.471 ezer euró átsorolásra került a befejezett befektetési célú ingatlanok közé.

A beruházások 2022. I. félévi 438 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (144 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (237 ezer euró), és
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (57 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 (tőkekiadás) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

A fejlesztési telkek az IAS 40 előírásai szerint bekerülési értéken vannak nyilvántartva.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. 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:

		2021. december 31.	2022. 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	66.000 m ²	66.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		80-95%	80-95%
Növekedési ráta		1%	1%
Átlagos diszkontráta		6,80%	6,96%

10. Szállítók

	2021. december 31.	2022. június 30.
Szállítók - belföldi	572	543
Szállítók	572	543

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2021. december 31.	2022. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	81	62
Bérlői kauciók	718	843
Hitelek valós érték különbözete*	604	571
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	1.728	1.241
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.131	2.717

* A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven belül esedékes része. A részleteket a 12. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2021. december 31.	2022. június 30.
Rövid lejáratú	5.235	5.256
Hosszú lejáratú	89.392	86.250
Hitelek	94.627	91.506

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2021. december 31.	2022. június 30.
Rövid lejáratú	729	707
Hosszú lejáratú	8.903	8.052
Hitelek	9.632	8.759

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 2022. június 30-án fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2,87 milliárd forint (7.234 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.088 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 8.759 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 2.819 ezer euró értékben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Erste hitel

	2021. december 31.	2022. június 30.
Rövid lejáratú	1.907	1.935
Hosszú lejáratú	31.522	30.541
Hitelek	33.429	32.476

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 1.356 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi követelések 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:

	2021. december 31.	2022. június 30.
Rövid lejáratú	1.194	1.209
Hosszú lejáratú	16.269	15.661
Hitelek	17.463	16.870

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 2022. június 30-án fennálló hiteltartozás 18.400 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 16.870 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Unicredit hitel:

	2021. december 31.	2022. június 30.
Rövid lejáratú	1.405	1.405
Hosszú lejáratú	32.698	31.996
Hitelek	34.103	33.401

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 kiegészül egy a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, aminek eredményeképpen a kamatláb a hitel teljes futamidejére rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 3.605 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:

	2021. december 31.	2022. június 30.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	9.632	8.759
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	33.429	32.476
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	17.463	16.870
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	34.103	33.401
Hitelek	94.627	91.506

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. 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 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 2022. június 30-ra vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	9.322	563	8.759
UniCredit Bank Hungary Zrt.	18.400	1.530	16.870
Hitelek (NHP)	27.722	2.093	25.629

* 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.

Fedezeti ügyletek valós értéke:

	2021. december 31.	2022. június 30.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(2.221)	(2.819)
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	(1.397)	1.356
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	26	3.605
Fedezeti ügyletek valós értéke	(3.592)	2.142
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	26	4.961
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	(3.618)	(2.819)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

13. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2021. december 31.	2022. június 30.
Hitelek valós érték különbözete*	1.828	1.522
Garanciális visszatartás	60	53
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	3.618	2.819
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	5.506	4.394

* 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 FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Árbevétel

	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	3.646	3.887	7.287	7.709
Árbevétel	3.646	3.887	7.287	7.709

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

15. Működési költség

	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	24	31	48	55
Személyi jellegű költség	355	474	494	617
Egyéb működési költség	101	109	217	195
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	58	66	120	119
Működési költség	538	680	879	986

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap
Iroda és telekommunikáció	2	1	3	2
Jog és adminisztráció	50	50	103	84
Egyéb	49	58	111	109
Egyéb működési költség	101	109	217	195

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	41	135	200	300
Továbbszámlázott beruházási költségek	(32)	(116)	(182)	(266)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.240	1.400	2.452	2.960
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.125)	(1.295)	(2.227)	(2.736)
Egyebek	(11)	144	74	131
Egyéb bevétel	113	268	317	389

17. Kamatbevétel és kamatköltség

	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap
Kapott kamatok	13	16	20	61
Hitelkamatok	(445)	(426)	(893)	(851)
Egyéb kamatköltség	(1)	(5)	(6)	(9)
Nettó kamatköltség	(433)	(415)	(879)	(799)

18. Egyéb pénzügyi eredmény

	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap
Realizált árfolyamnyereség / (veszteség)	10	(83)	9	(250)
Nem realizált árfolyamnyereség	48	35	39	42
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	-	32	-	32
Egyéb pénzügyi eredmény	58	(16)	48	(176)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

19. Nyereségadó

	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(8)	(2)	(16)	(9)
Nyereségadó	(8)	(2)	(16)	(9)

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. 2021-ben és 2022-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:

	2021. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2021. június 30. napján végződő 6 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	2.946	2.371	5.703	5.377
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,29	0,24	0,57	0,53
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,29	0,24	0,57	0,53

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 FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. 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:

	2021. december 31.	2022. június 30.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	1.258.462	491.348
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	36.151	20.808
Saját részvények bekerülési értéke összesen	988	972

A Társaság a 2022. március 11-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatónak 866.376 db dolgozói részvényt, Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek pedig 392.086 db dolgozói részvényt adott ki, majd ezt követően a június 30-i közzététel alapján Bihari Sándor dolgozói részvényei (491.348 db) nyugdíjazás miatt visszavásárlásra kerültek.

22. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2022. június 30-án:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2022. június 30.	Valós érték 2022. június 30.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	226.083	234.611	8.528
Immateriális javak	8	72	72	-
Adókötelezettség, nettó	5	(159)	(159)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		225.996	234.524	8.528
Pénzeszközök	3	8.046	8.046	-
Vevők	4	590	590	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.659	2.659	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	12	4.961	4.961	-
Szállítók	10	(543)	(543)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(2.717)	(2.717)	-
Hitelek	12	(91.506)	(91.506)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(4.394)	(4.394)	-
Pénzügyi instrumentumok		(82.904)	(82.904)	-
Nettó eszközérték		143.092	151.620	8.528

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2022. június 30-án 234.268 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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 FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

23. Északi terület kármentesítése

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.

Az aktuális határidővel kapcsolatos végrehajtási terveiről az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.-től tájékoztatást kértünk, amelyre válaszul az alábbiak szerinti tájékoztatást kaptuk. Az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. még rendelkezik a kivitelezői pályázat kiírásához és a kivitelezés megkezdéséhez szükséges engedélyekkel, elő is készítette a pályázat kiírásához szükséges dokumentációt, azonban a kármentesítés várható befejezésének időpontjáról legjobb szándéka ellenére sem tud felelősen nyilatkozni. Mindezek alapján a Graphisoft Park a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját bizonytalannak tekinti, ezért az északi fejlesztési területen belátható időn belül nem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését.

24. Fordulónap utáni események

2022. július 1-től Farkas Ildikó a Társaság új gazdasági igazgatója és befektetői kapcsolattartója, Bihari Sándor, a Társaság korábbi pénzügyi vezetője 2022. június 30-án nyugdíjba vonult.

25. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2022. április 21-én megtartott éves közgyűlése a Társaság 2021. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 239.994 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 11.042 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 160 HUF, összesen 1.613.216 ezer HUF (4.333 ezer EUR 2022. április 21-i árfolyamon), dolgozói részvények után mindösszesen 100.118 ezer HUF (269 ezer EUR 2022. április 21-i árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2022. május 11. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megféleltetés során, 2022. május 4-én beazonosított részvényesek részére fizette ki.

26. 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.