

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2020. első félév

2020. augusztus 13.



GRAPHISOFTPARK





Tisztelt Részvényeseink!

A COVID-19 válság első hulláma a korábban becsültnél kisebb mértékben érintette a Graphisoft Parkot, ugyanakkor továbbra is bizonytalanság jellemzi a 2020-2021 évekre vonatkozó általános várakozásokat. Bérelőink többsége nagy presztízsű és pénzügyileg stabil informatikai és biotechnológiai vállalat, melynek köszönhetően az irodapiac egészére vonatkozó általános előrejelzésekhez képest a Graphisoft Park Csoport kisebb mértékű eredmény visszaeséssel számolhat. Az irodapark kihasználtsága 2020. I. félév végén is - több mint 1 éve tartóan - 97% volt, ami az év hátralevő részében részben a koronavírus válság, részben egyedi bérlői igények következtében várhatóan átmenetileg 2-3%-kal csökkeni fog. A kihasználtság tartós visszaesésével ugyanakkor nem számolunk, bérlői visszajelzések alapján úgy látjuk, hogy a kijárási korlátozás alatt elterjedté vált „home office” mellett hosszabb távon is szükség lesz a személyes jelenlétre, és ezáltal a magas szintű irodák által nyújtott szolgáltatásokra. Ezt tükrözi az ingatlanok valós értékének alakulása is: az I. negyedév végén bekövetkezett bizonytalan piaci helyzetben a magasabb elvárt hozam és az akkor becsült üresedés miatt várható bevételkiesés következtében a bérbeadott ingatlanok valós értéke 1,8 millió euróval csökkent, míg a II. negyedévben hozamszintek hasonló mértékű növekedése ellenére a valós érték azonos szinten maradt.

A Társaság jelenlegi számításai szerint a 2020. és 2021. évi várható pro forma eredmény ez előző negyedévben publikálthoz képest kedvezőbben alakul: a kihasználtság kismértékű visszaesése mellett a bérleti díjak indexálása és a bérleti szerződések megújításakor elért díjmódosítások eredményeképpen az első negyedévben közzétett előrejelzéseinket meghaladva, **az idei évre 14,4 millió euró bérleti díjbevétel mellett 4,2 millió euró pro forma eredményt, 2021. évre pedig 14,5 millió euró bérleti díjbevételt és 4,3 millió euró pro forma eredményt várunk.**

2020 júniusában az Igazgatótanács döntésének megfelelően kifizetésre került mindösszesen 30 millió euró osztalék, mellyel a visszavont strukturált részvényvisszavásárlási tranzakcióra elkülönített összeg nagy része felhasználásra került. A fennmaradó mintegy 7,5 millió euró – a jelenlegi helyzetben továbbra is indokolt tartalék – elmélyülő gazdasági válság esetén is biztosítja a vállalat további biztonságos működését, valamint eddigi gyakorlatunk szerint a pro forma eredmény 90%-ának megfelelő osztalék kifizetésének lehetőségét.

Ingotlanállomány és valós nettó eszközérték

A Társaság tulajdonában álló teljes ingatlanállomány valós értékét az ESTON International Zrt., mint független értékbecslő 2020. II. negyedév végén (az előző negyedévvel közel egyező értékben) **263 millió euróra** értékelte, ami 2 millió euróval marad el a 2019. év végi értéktől.

Az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke 239,5 millió euró, ami 1,8 millió euróval marad el az év végi értéktől. Míg a koronavírus válság okozta bizonytalan piaci helyzet hatására a piaci hozamok az I. negyedévet követően tovább növekedtek, a bérleti szerződések megújításával elért díjmódosítások és a korábbiakban becsülthöz képest kisebb mértékű üresedés eredményeképpen a valós érték az előző negyedévvel egyező maradt. A jelenlegi piaci bizonytalanság hatására a jövőbeli fejlesztések megvalósíthatósága is halasztódik, melynek hatását a gyengülő forint árfolyam részben ellensúlyozza, de összességében az elmúlt félévben e hatások a fejlesztési telkek valós értékének 200 ezer euróval történő csökkenését eredményezték.



A 2020 júniusában kifizetett 30 millió euró osztalék – ahogy azt a 2020. I. negyedéves jelentésben már jeleztük – mintegy 15%-kal csökkentette a valós nettó eszközértéket, ami az ingatlanok valós értékének alakulása és a tárgyidőszaki hiteltörlesztések eredményeképpen 2020. II. negyedév végén közel **166 millió euró**.

[ezer EUR]

	2019. december 31.	2020. március 31.	2020. június 30.
Elkészült, átadott ingatlanok	241.310	239.544	239.486
Fejlesztési telkek	23.630	23.390	23.390
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	264.940	262.934	262.876
Valós nettó eszközérték	195.295	194.877	165.586
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	19,4	19,3	16,4

Pro forma eredmények

2020. I. félévi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: az egy évvel korábbi 360 ezer euróval meghaladva 7,41 millió euró bérleti díjbevételt értünk el. Az EBIDTA a működési költségek növekedése mellett 340 ezer euróval haladja meg a 2019. I. félévi értéket. Az értékcsökkenés nem változott jelentősen, ugyanakkor a magasabb hitelállományhoz kapcsolódó kamatköltségek, valamint a forint gyengülése miatt a forintban nyilvántartott eszközök árfolyamvesztése jelentősen csökkentették a tárgyidőszaki pénzügyi eredményt. Egyszeri tételként mutatjuk be a II. negyedévben realizált 747 ezer euró árfolyamvesztést, ami a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódik¹, így ez nem csökkenti a következő évi osztalékfizetés alapjául szolgáló pro forma nettó eredményt². Fentiek eredményeképpen tárgyidőszakban 2,14 millió euró nettó nyereséget értünk el, amely 2019. I. félévi eredménytől mintegy 300 ezer euróval marad el, elsősorban a megnövekedett hitelállományhoz kapcsolódó kamatköltségek miatt.

¹ Az osztalék megállapításának időpontja (2020. április 30.) és a járványhelyzetben bevezetett előírások nyomán viszonylag távoli kifizetési időpont (2020. június 8.) között a HUF jelentősen erősödött. Ezért a forintban meghatározott osztalék a kifizetés tényleges időpontjában a tervezett 30,3 millió euró helyett 31,0 millió euró volt. Az IFRS vonatkozó előírásai szerint a különbség árfolyamvesztésként könyvelendő. A Társaság ezt egyszeri tételként mutatja be, és ezzel nem tervezi csökkenteni 2020-as teljesítmény utáni osztalékfizetés alapját képező pro forma eredményt.

² Lásd: Gazdasági kulcs adatok/Eredmények: B) Egyéb eredmény



(millió euró)	2019.H1 tény	2020.H1 tény
Bérleti díj bevétel	7,05	7,41
Egyéb bevétel (nettó)	0,22	0,29
Működési költség	(0,76)	(0,85)
EBITDA	6,51	6,85
Értékcsökkenés	(3,43)	(3,53)
Üzemi eredmény	3,08	3,32
Nettó kamatköltség	(0,64)	(1,18)
Adózás előtti eredmény	2,44	2,15
Nyereségadó	(0,00)	(0,01)
Adózott eredmény	2,44	2,14
Egyéb eredmény (árfolyamkülönbözet)	-	(0,75)
Adózott eredmény egyéb eredménnyel együtt	2,44	1,39

Előrejelzés

A COVID-19 okozta válság első hulláma az idei első félévben a korábban becsülthöz képest kevésbé érintette a Graphisoft Parkot, és jelenlegi várakozásaink szerint az év hátralevő részében is csak kisebb mértékű, átmeneti üresedésből eredő bevétel elmaradásra számítunk, ennek megfelelően módosítjuk az előző negyedévben közzétett előrejelzésünket. A Társaság jelenlegi becslései szerint az idei bevétel a bérleti díj indexálások és a szerződések megújításakor elért díjmódosítások eredményeképpen várhatóan 14,4 millió euró lesz, mintegy 150 ezer euróval meghaladva az előző évit, 2021-ben pedig 14,5 millió eurót érhet el. A működési költségek részben az egyszeri szakértői díjak, részben a magasabb személyi és egyéb általános költségek miatt várhatóan növekednek, míg az értékcsökkenés nagyobb mértékű változásával már nem számolunk. Összességében a 2020. évi pro forma nettó eredmény a Társaság jelenlegi becslései szerint 200 ezer euróval, a 2021. évi nettó eredmény 300 ezer euróval haladja meg az első negyedévben publikáltat.

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



A 20 évvel ezelőtt megfogalmazott “mikro-szilícium-völgy” koncepció működik. A jelenleg várható és sokak várakozása szerint elhúzódó gazdasági válság közepette is érdemes az ingatlanfejlesztésben is fókuszálni egy jól meghatározott vevőkörre, 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 körülvevett Park.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	„Pro forma” eredmények (1)		Beszámoló szerinti eredmények	
	2019. június 30.	2020. június 30.	2019. június 30.	2020. június 30.
	napján végződő 6 hónap		napján végződő 6 hónap	
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:				
Ingtalan bérbeadás árbevétele	7.052	7.413	7.052	7.413
Működési költség	(759)	(850)	(759)	(850)
Egyéb bevétel (nettó)	219	286	219	286
EBITDA	6.512	6.849	6.512	6.849
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	4.044	(2.324)
Értékcsökkenés és amortizáció	(3.432)	(3.525)	(93)	(123)
Üzemi eredmény	3.080	3.324	10.463	4.402
Nettó kamatköltség	(603)	(1.009)	(603)	(1.009)
Egyéb pénzügyi eredmény	(33)	(168)	(33)	(168)
Adózás előtti eredmény	2.444	2.147	9.827	3.225
Nyereségadó	(7)	(10)	(7)	(10)
Adózott eredmény	2.437	2.137	9.820	3.215
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)	0,24	0,21	0,97	0,32
B) Egyéb eredmény (egyszeri tételek):				
Árfolyamkülönbözet (3)	-	(747)	-	(747)
Adózott eredmény	-	(747)	-	(747)
A+B) Adózott eredmény	2.437	1.390	9.820	2.468
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)	0,24	0,14	0,97	0,24

(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) Az egyszeri tételek között szerepel a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódó 747 ezer euró árfolyamvesztés.



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2019. december 31.	2020. június 30.
Ingtatlanok valós értéke	241.310	239.486
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>235.091</i>	<i>233.308</i>
Fejlesztési telkek valós értéke	23.630	23.390
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>12.044</i>	<i>12.199</i>
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	264.940	262.876
Becsült valós nettó eszközérték	195.295	165.586
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2)	19,4	16,4

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

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

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



Vezetőségi jelentés

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

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

2020. első félévi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2020: 7.413 ezer euró; 2019: 7.052 ezer euró) 361 ezer euróval, 5,1%-kal nőtt, elsősorban a bérleti díjak indexálásának és a szerződések megújításakor elért díjmódosításoknak köszönhetően.
- A **működési költség** (2020: 850 ezer euró; 2019: 759 ezer euró) 91 ezer euróval, azaz 12%-kal nőtt az előző évhez képest. Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek kismértékben nőttek, míg az egyéb működési költség elsősorban a tervezett részvény visszavásárlási program (melyet végül az időközben bevezetett kijárási korlátozások miatt rendkívüli osztalékfizetéssel helyettesítettünk) kapcsán felmerült szakértői díjak miatt magasabb az előző évi bázisnál.
- Az **egyéb bevétel** (2020: 286 ezer euró; 2019: 219 ezer euró) nettó egyenlege 67 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál. Ez elsősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2020: 3.525 ezer euró; 2019: 3.432 ezer euró) 93 ezer euróval, 3%-kal nőtt az előző évhez képest, elsősorban az előző évben elvégzett felújítások következtében.
- Az **EBITDA** (2020: 6.849 ezer euró; 2019: 6.512 ezer euró) 337 ezer euróval, 5%-kal nőtt, míg az **üzemi eredmény** (2020: 3.324 ezer euró; 2019: 3.080 ezer euró) 244 ezer euróval, 8%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők együttes hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2020: 1.009 ezer euró; 2019: 603 ezer euró) a megnövekedett hitelállományhoz miatt mintegy 406 ezer euróval nőtt az előző év hasonló időszakához képest.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2020: 915 ezer euró veszteség; 2019: 33 ezer euró veszteség) 882 ezer euróval alacsonyabb az előző évinél, melyből 747 ezer euró a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódó árfolyamveszteség.
- A **nyereségadó** (2020: 10 ezer euró; 2019: 7 ezer euró) mértéke minimális, mivel a Csoport – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparűzési adó fizetési kötelezettség alól.
- A **nettó nyereség** (2020: 1.390 ezer euró; 2019: 2.437 ezer euró) az osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódó árfolyamveszteségtől eltekintve a 2020. I. félévi nettó nyereség 2.137 ezer euró, 300 ezer euróval alacsonyabb 2019-hez képest a fenti tényezők együttes hatására.



2020. első félévi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2020 első félévében 1.078 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 3.402 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 2.324 ezer euróval csökkentette az eredményt. A valós érték csökkenését a bizonytalan piaci körülmények miatt megnövekedett piaci hozamok hatása, valamint a kihasználtság 2020-2021-ben várható kismértékű átmeneti visszaesése eredményezte.

2019 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 7.383 ezer euróval volt magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 3.339 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 4.044 ezer euróval szintén növelte az eredményt. Az összehasonlító időszakban a valós érték növekedést a déli területen megvalósult fejlesztés, az új bérleti szerződések és a növekvő kihasználtság okozta.

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

Hasznosítás, kihasználtság

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

Időszak:	2019 Q1	2019 Q2	2019Q3	2019Q4	2020Q1	2020Q2
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	96%	97%	97%	97%	97%	97%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

2018-ban a több lépcsőben átadott South Park épületegyüttessel a korábbi 68.000 m²-ről 82.000 m²-re nőtt a bérbeadható terület nagysága, melynek kihasználtsága a meglévő bérlők növekedési igénye és az újonnan kötött bérleti szerződések eredményeképpen 2019 második felétől ismét tartósan 97%-ra emelkedett.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk a Parkban hosszú idő óta bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP (2005 óta), a Microsoft (1998 óta), a Servier (2007 óta), és természetesen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő szoftervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, átlagosan 1-3 évvel meghosszabbítva lejáró szerződésüket, a budapesti piacon prémiumnak számító bérleti díjak mellett is. A Park összes jelenlegi bérlőjének az első bérleti jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje **13,3 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **4,4 év**.

Fejlesztési és korszerűsítési tervek

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



A déli fejlesztési terület fennmaradó részén további mintegy 20.000 m², míg az északi fejlesztési terület (kármentesítés után) és a műemléki terület eddig felhasználatlan része további mintegy 42.000 m² bérbeadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. A kármentesítést nem igénylő déli fejlesztési területen 2019 második félévében mintegy 4 ezer m² területen megkezdtük a régészeti és területrendezési munkálatokat, és egy lehetséges későbbi projekt indításának az előkészületeit. Az előkészítő munkálatok 2020-ban tovább folytatódnak annak érdekében, hogy igény esetén akár 18 hónapon belül át tudjunk adni új épületeket ezen a területen. Az északi területen az NKM Földgázszolgáltató Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „A terület főbb kockázati tényezői”, valamint a „Peres eljárás” pontokban).

2017-ben megkezdtük a 20 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. Az 2017 - 18-ban közel 13.000 m² irodaterület átalakításához kapcsolódóan felmerült költség mintegy 4 millió euró volt, melyhez a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére további 6 millió euró értékű beruházást végeztek el az épületeken. 2019-ben több kisebb iroda- illetve szolgáltató épület felújítását végeztük el összesen mintegy 5.500 m²-en, összesen 826 ezer euró értékben, 2020-tól pedig további évi 1 millió euró értékű technológiai korszerűsítést tervezünk a központi terület egyes régebbi épületein.

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

A Graphisoft Park vezetése a kutatást, az alkotást és az oktatást az inspiráló környezet továbbfejlesztésével támogatja. Célkitűzésünk a Parkban dolgozó, alkotó emberek komfortérzetének, ezáltal teljesítményének a növelése, a közösségteremtés eszközeinek fejlesztése, események, programok szervezése, az alkotómunka feltételeinek további javítása, az itt dolgozók életének megkönnyítése. Növelni szeretnénk a különféle szabadidős,



sportolási és rekreációs tevékenységek lehetőségeit. Azért tesszük ezeket a lépéseket, mert az elégedett munkavállalók garantálják bérlőink versenyképességét a piacon. A Park vezetése elkötelezett aziránt, hogy az itt dolgozók a Parkot ne egyszerűen munkahelynek, hanem komfortos, kellemes második otthonuknak érezzék.

Finanszírozás

A központi területen 2017-ben átadásra került fejlesztések finanszírozására 2015. decemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt-vel. A hitelszerződés alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram keretében 4 milliárd forint (12,6 millió euró) és további 3 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára. A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. júniusban cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig, ezzel a teljes forint alapú tőke- és fix kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük.

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

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

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

A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke 106,3 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	2020.06.30-án fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	12.000
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	21.600
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	36.337
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	36.316
Összesen	119.600		106.253



2020. és 2021. évi előrejelzés

A COVID-19 első hullámának tapasztalatai alapján és jelenlegi becsléseink szerint a koronavírus válság várhatóan kisebb mértékben lesz hatással a 2020. és 2021. évi eredményeinkre, mint ahogy azt korábban a rendkívül bizonytalan piaci helyzetben publikáltuk, ennek megfelelően módosítjuk az előző negyedévben közzétett előrejelzésünket: idén a bérleti díjbevétel 500 ezer euróval, míg a pro forma nettó eredmény 200 ezer euróval, 2021-ben pedig a bérleti díjbevétel 600 ezer euróval, míg a pro forma nettó eredmény 300 ezer euróval haladhatja meg a korábbi becslésünket.

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

- Jelenlegi várakozásaink szerint a 2020. évi várható **bérleti díjbevétel** 14,4 millió euró. Ugyan 2020. II. félévében a koronavírus okozta válság és az egyéb bérlői igények alapján a kihasználtság kismértékű csökkenésére számítunk, a bérleti díjak folyamatos indexálása, és a bérleti szerződések megújításakor elért díjmódosítások eredményeképpen az előző évet mintegy 150 ezer euróval meghaladó bevételre számítunk. 2021-ben az idei várhatót 100 ezer euróval meghaladva a bérleti díjbevétel 14,5 millió euró lehet.
- Az **egyéb bevétel (nettó)** jelentős változásával nem számolunk, ez elősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- 2020-tól a **működési költségek** növekedésére számítunk, egyrészt 2020-ban a tervezett, de az időközben bevezetett kijárási korlátozások miatt végül rendkívüli osztalékkal helyettesített részvényvisszavásárlási program előkészítésnek felmerült költségei miatt, másrészt a Park utóbbi években történt jelentős növekedése a pénzügyi management és az ehhez kapcsolódó IT infrastruktúra új alapokra helyezését igényelte.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint 2020-ban és 2021-ben az **EBITDA** várhatóan a 2019 évit megközelítve 13,3 millió euró lesz.
- Az elmúlt években megvalósított új fejlesztések és a felújítások következtében 2019-től a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** jelentősen megnőtt a korábbi évekhez képest. 2020-ban és 2021-ben nagyobb mértékű változással már nem számolunk, az értékcsökkenés várható mértéke évi 7,1 millió euró.
- 2019-ben a meglévő hitelállomány **nettó kamatköltsége** 1,26 millió euró volt, 2020-ban és 2021-ben azonban a megnövekedett hitelállomány miatt a kamatköltségek növekedésével kell számolni. A konzervatív befektetési politikának – és a SZIT törvényben meghatározott, eszközportfólióra vonatkozó előírásoknak megfelelően – a Társaság a pénzügyi tartalékait likvid és kockázatmentes pénzügyi eszközökben tartja, annak ellenére, hogy jelenleg ezen kamatbevétel nem realizálható. 2020-ban várhatóan 2,0 millió euró kamatköltség merül fel, ami 2021-re a folyamatos törlesztések eredményeképpen 1,9 millió euróra csökken.



- Mindezek eredményeként a 2020. évi várható **nettó eredmény** az előző évitől közel 15%-kal elmaradva 4,2 millió eurót érhet el, míg a 2021. évi nettó eredmény 4,3 millió euró lehet.

Főbb kockázati tényezők

- A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület jelenleg szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Földgázszolgáltató Zrt.) kötelezettsége. Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal határozata szerint a volt gázgyári területen a kármentesítés kezdése, illetve annak befejezése a korábban tervezett időponthoz képest tovább csúszik (Lásd alább „Peres eljárás” pontban).
- A Duna-parti fekvésből eredő esetleges árvízveszély, amellyel a növekvő vízszintingadozások miatt annak ellenére számolni kell, hogy az egykori Gázgyárhoz épült eredeti védmű az eddigi, 2013-ban mért, legmagasabb vízszint esetén is biztonságos védelmet nyújtott.
- A koronavírus-járvány, valamint a terjedésének lassítására hozott intézkedések gazdaságra gyakorolt hatása egyelőre csak kismértékben érintette a Graphisoft Parkot. Egyrészt a bizonytalan piaci helyzet következtében az ingatlanok valós értéke csökkent a magasabb kockázati szintet számszerűsítő piaci hozamelvárások növekedése miatt, másrészt az elkövetkező időszakban az irodaterületek kihasználtságának kisebb mértékű átmeneti visszaesésére számíthatunk. Ugyanakkor – annak ellenére, hogy a Graphisoft Parkban lévő ingatlanokat nagyrészt válság által talán kevésbé sújtott kutató-fejlesztő tevékenységet végző, stabil vállalatok bérlik - nem kizárható az irodaházak szokásosnál nagyobb mértékű üresedése, valamint hosszabb távon az irodahasználat átalakulása, az irodaterületek iránti igények csökkenése sem.

Peres eljárás

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi jogutódja: NKM Energia Zrt.) kötelezettsége. A 2019. december 12-én lezárult közigazgatási bírósági eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során meghozta és részünkre 2020. április 30-án megküldte új határozatát, amelyben az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidőt ismételten meghosszabbította. A Társaság megvizsgálta a határozatot és az esetleges jogorvoslati lehetőséget és arra jutott, hogy bár lenne eljárásjogi lehetősége a határozat megtámadására, az ügy összes körülményét mérlegelve, különösen figyelembe véve az új határozat által előírt 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket, továbbá figyelembe véve a jogi eljárások várható időtartamát, nem nyújtott be keresetet az új határozattal szemben.

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

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2021. végéig 350 EUR/HUF árfolyammal, 1,5% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.



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

Felelősségvállaló nyilatkozat - A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített mellékelt 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, 2020. augusztus 13.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

FÉLÉVES BESZÁMOLÓ

a 2020. június 30-án végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2020. augusztus 13.

Kocsány János
vezérigazgató

Bihari Sándor
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
FÉLÉVES BESZÁMOLÓ
2020. JÚNIUS 30.

TARTALOM:

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

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2020. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2019. december 31.	2020. június 30.
Pénzeszközök	3	46.492	15.048
Vevők	4	1.292	1.205
Adókövetelés	5	237	127
Egyéb forgóeszközök	6	2.295	2.139
Forgóeszközök		50.316	18.519
Befektetési célú ingatlanok	9	247.135	245.507
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.715	1.733
Immateriális javak	8	59	64
Befektetett eszközök		248.909	247.304
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		299.225	265.823
Rövid lejáratú hitelek	12	7.993	5.023
Szállítók	10	678	639
Adókötelezettség	5	309	116
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	5.146	5.449
Rövid lejáratú kötelezettségek		14.126	11.227
Hosszú lejáratú hitelek	12	100.634	97.440
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	5.795	7.799
Hosszú lejáratú kötelezettségek		106.429	105.239
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		120.555	116.466
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		183.391	155.584
Saját részvények	21	(974)	(996)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	(1.708)	(3.148)
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(2.970)	(3.014)
Saját tőke		178.670	149.357
FORRÁSOK ÖSSZESEN		299.225	265.823

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2020. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		3.543	3.642	7.052	7.413
Árbevétel	14	3.543	3.642	7.052	7.413
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	15	(25)	(22)	(50)	(51)
Személyi jellegű költség	15	(324)	(328)	(460)	(473)
Egyéb működési költség	15	(118)	(146)	(249)	(326)
Értécsökkenési leírás és amortizáció	7, 15	(48)	(68)	(93)	(123)
Működési költség		(515)	(564)	(852)	(973)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	316	(336)	4.044	(2.324)
Egyéb bevétel	16	84	138	219	286
ÜZEMI EREDMÉNY		3.428	2.880	10.463	4.402
Kamatbevétel	17	-	1	-	1
Kamatköltség	17	(301)	(477)	(603)	(1.010)
Árfolyamkülönbözlet	18	(6)	(777)	(33)	(915)
Pénzügyi eredmény		(307)	(1.253)	(636)	(1.924)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		3.121	1.627	9.827	2.478
Nyereségadó	19	(3)	(5)	(7)	(10)
ADÓZOTT EREDMÉNY		3.118	1.622	9.820	2.468
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		3.118	1.622	9.820	2.468
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,31	0,16	0,97	0,24
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,31	0,16	0,97	0,24

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2020. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap
Adózott eredmény		3.118	1.622	9.820	2.468
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(864)	(432)	(1.707)	(1.440)
Tárgyi eszközök értékelési tartaléka**		-	-	150	-
Átváltási különbözet**		-	(10)	3	(44)
Egyéb átfogó jövedelem		(864)	(442)	(1.554)	(1.484)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		2.254	1.180	8.226	984
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		2.254	1.180	8.226	984

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL
2020. 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
2018. december 31.	250	170.999	(974)	(308)	531	(2.953)	167.545
Adózott eredmény	-	9.807	-	13	-	-	9.820
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	3	3
Értékelési tartalék	-	13	-	(1.707)	-	-	(1.694)
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	-	-	-	-	150	-	150
Osztalék	-	(3.938)	-	-	-	-	(3.938)
2019. június 30.	250	176.881	(974)	(2.002)	681	(2.950)	171.886
2019. december 31.	250	183.391	(974)	(1.708)	681	(2.970)	178.670
Adózott eredmény	-	2.468	-	-	-	-	2.468
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(44)	(44)
Értékelési tartalék	-	-	-	(1.440)	-	-	(1.440)
Saját részvény vásárlás	-	-	(22)	-	-	-	(22)
Osztalék	-	(30.275)	-	-	-	-	(30.275)
2020. június 30.	250	155.584	(996)	(3.148)	681	(3.014)	149.357

* 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

2020. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	3.121	1.627	9.827	2.478
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(316)	336	(4.044)	2.324
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	48	68	93	123
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	-	-	(150)	-
Tárgyi eszközök értékesítésének vesztesége / (nyeresége)	1	(1)	1	(1)
Kamatköltség	301	477	603	1.010
Kamatbevétel	-	(1)	-	(1)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / veszteség	(32)	121	(27)	(87)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(445)	100	615	385
Kötelezettségek (csökkenése) / növekedése	(731)	1.245	(45)	465
Fizetett nyereségadó	-	(25)	-	(42)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1.947	3.947	6.873	6.654
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(450)	(346)	(1.569)	(565)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(31)	(79)	(39)	(209)
Tárgyi eszközök értékesítése	2	4	2	4
Kapott kamat	-	1	-	1
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(479)	(420)	(1.606)	(769)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.083)	(1.426)	(2.163)	(5.848)
Fizetett kamat	(289)	(481)	(601)	(1.016)
Saját részvény vásárlás	-	(22)	-	(22)
Fizetett osztalék	(3.938)	(30.275)	(3.938)	(30.275)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(5.310)	(32.204)	(6.702)	(37.161)
Pénzeszközök (csökkenése)	(3.842)	(28.677)	(1.435)	(31.276)
Pénzeszközök az időszak elején	8.248	43.702	5.874	46.492
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	26	23	(7)	(168)
Pénzeszközök az időszak végén	4.432	15.048	4.432	15.048

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. 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 ingatlanfejlesztéseihez és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeit végzi 2018. január 1. napjától.

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 24 fő volt 2020. június 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 20 évben összesen 82.000 m² bérbeadható területet (iroda-, labor-, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet) fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. Ezekhez hozzávetőleg 2.000 db felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. A terület további részein mintegy 62.000 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	20.000 m ²

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. 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	2019. december 31.			2020. június 30.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	88,97	10.631.674	100,00	98,37
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	15,79	1.789.082	16,83	17,45
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	14,87	1.685.125	15,85	16,44
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	0,80	90.457	0,85	0,88
5% feletti részvényesek	3.583.610	33,71	31,62	3.168.174	29,80	30,91
HOLD Alapkezelő Zrt.	972.701	9,15	8,58	651.904	6,13	6,36
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.110.909	10,45	9,80	1.016.270	9,56	9,92
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,24	1.500.000	14,11	14,63
Egyéb részvényesek	4.709.906	44,30	41,56	5.125.342	48,21	50,00
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	11,03	1.876.167	-	1,63
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	-	11,03	167.168	-	1,63
Dolgozói saját részvények*	625.389	-	-	1.708.999	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Irányítás

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

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

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

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2019. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében) az alábbi különbségekkel:

A tevékenység szezonalitása

A Társaság üzleti tevékenysége alapvetően nem szezonális, a bevételek és a költségek jellemzően egyenletesen jelentkeznek a pénzügyi év során. Bizonyos egyszeri tételek befolyásolhatják az időszaki eredményeket negyedévről negyedévre.

Deviza-átszámítási árfolyamok

A deviza-átszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2019. június 30.	2020. június 30.
	napján végződő 6 hónap	
EUR/HUF nyitó:	321,51	330,52
EUR/HUF záró:	323,54	356,57
EUR/HUF átlag:	320,57	345,15

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2019. december 31.	2020. június 30.
Pénztár	3	3
Bankbetétek	46.489	15.045
Pénzeszközök	46.492	15.048

4. Vevők

	2019. december 31.	2020. június 30.
Vevők	1.292	1.205
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	1.292	1.205

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2019. december 31.	2020. június 30.
Adókövetelés	237	127
Adókötelezettség	(309)	(116)
Nettó (kötelezettség) / adókövetelés	(72)	11

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2019. december 31.	2020. június 30.
Elhatárolt bevételek	139	79
Elhatárolt költségek	88	6
Banki biztosítéki számlák	1.978	1.971
Fedezetkezelői számlák	16	15
Egyéb követelések	74	68
Egyéb forgóeszközök	2.295	2.139

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
Nettó érték:			
2018. december 31.	1.626	448	2.074
Bruttó érték:			
2018. december 31.	1.766	977	2.743
Növekedés	1	220	221
Értékesítés	-	(55)	(55)
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(397)	-	(397)
Átváltási különbözet	-	(19)	(19)
2019. december 31.	1.370	1.123	2.493
Értékcsökkenés:			
2018. december 31.	140	530	670
Növekedés	82	114	196
Értékesítés	-	(50)	(50)
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(32)	-	(32)
Átváltási különbözet	-	(6)	(6)
2019. december 31.	190	588	778
Nettó érték:			
2019. december 31.	1.180	535	1.715

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2019. december 31.	1.370	1.123	2.493
Növekedés	-	176	176
Értékesítés	-	(6)	(6)
Selejtezés	-	(60)	(60)
Átváltási különbözet	-	(62)	(62)
2020. június 30.	1.370	1.171	2.541

Értékcsökkenés:

2019. december 31.	190	588	778
Növekedés	40	75	115
Értékesítés	-	(3)	(3)
Selejtezés	-	(60)	(60)
Átváltási különbözet	-	(22)	(22)
2020. június 30.	230	578	808

Nettó érték:

2020. június 30.	1.140	593	1.733
-------------------------	--------------	------------	--------------

8. Immateriális javak

	Szoftverek	Immateriális javak	Szoftverek	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:	
2018. december 31.	5	5	2019. december 31.	59
Bruttó érték:			Bruttó érték:	
2018. december 31.	16	16	2019. december 31.	71
Növekedés	58	58	Növekedés	18
Selejtezés	(2)	(2)	Selejtezés	(8)
Átváltási különbözet	(1)	(1)	Átváltási különbözet	(5)
2019. december 31.	71	71	2020. június 30.	76
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:	
2018. december 31.	11	11	2019. december 31.	12
Növekedés	3	3	Növekedés	8
Selejtezés	(2)	(2)	Selejtezés	(8)
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	-
2019. december 31.	12	12	2020. június 30.	12
Nettó érték:			Nettó érték:	
2019. december 31.	59	59	2020. június 30.	64

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. 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
<i>Könyv szerinti érték:</i>			
2018. december 31.	11.767	227.866	239.633
Növekedés	277	2.257	2.534
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közül	-	516	516
Valós érték változás	-	4.452	4.452
2019. december 31.	12.044	235.091	247.135
Növekedés	155	541	696
Valós érték változás	-	(2.324)	(2.324)
2020. június 30.	12.199	233.308	245.507

A beruházások 2020. első félévi 696 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (280 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgydíszaki bérlemény kialakítások értéke (237 ezer euró)
- a déli területen elkezdett régészeti és területrendezési munkálatok tárgydíszaki értéke (155 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (24 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 FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. 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:

		2019. december 31.	2020. június 30.
Összes bérbeadható terület	<ul style="list-style-type: none"> • iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület • oktatási terület • diákszálló 	73.000 m ²	73.000 m ²
		6.000 m ²	6.000 m ²
		3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztési telkek	<ul style="list-style-type: none"> • fejleszthető bérbeadható terület 	62.000 m ²	62.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		95%	95%
Növekedési ráta		1%	1%
Átlagos diszkontráta		6,08%	6,23%

10. Szállítók

	2019. december 31.	2020. június 30.
Szállítók - belföldi	678	639
Szállítók	678	639

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2019. december 31.	2020. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	76	1.758
Bérlői kauciók	606	638
Hitelek valós érték különbözete*	706	672
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	3.758	2.381
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5.146	5.449

* 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 2020. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2019. december 31.	2020. június 30.
Rövid lejáratú	7.993	5.023
Hosszú lejáratú	100.634	97.440
Hitelek	108.627	102.463

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2019. december 31.	2020. június 30.
Rövid lejáratú	722	697
Hosszú lejáratú	11.272	10.256
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	11.994	10.953

A Társaság 2015. december 28-án 10 éves futamidejű hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen indított fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés és annak 2016. december 29-ei módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,1 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A 2020. június 30-án fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,4 milliárd forint (9.500 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.508 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 10.953 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. június 24-én cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig (2017. végétől 2025. végéig), ezzel a teljes forint alapú tőke- és kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük. A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel 1.055 ezer euró értékben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Erste hitel

	2019. december 31.	2020. június 30.
Rövid lejáratú	1.798	1.824
Hosszú lejáratú	35.280	34.356
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	37.078	36.180

A Társaság 2017. november 30-án korábbi hitelének refinanszírozására 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, 2018 második félévétől indult és a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, így a kamatlába teljes futamidőre rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 2.693 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel.

A hitel eredeti keretösszege 40 millió euró. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott hitelek:

1. számú Unicredit hitel:

	2019. december 31.	2020. június 30.
Rövid lejáratú	1.140	1.153
Hosszú lejáratú	18.630	18.050
Hitel 1. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	19.770	19.203

A Társaság 2016. november 18-án 10 éves futamidejű, 24 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel a déli területen megvalósított fejlesztés finanszírozására. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A 2020. június 30-án fennálló hiteltartozás 21.600 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 19.203 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Unicredit hitel:

	2019. december 31.	2020. június 30.
Rövid lejáratú	4.333	1.349
Hosszú lejáratú	35.452	34.778
Hitel 2. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	39.785	36.127

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 1.142 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel.

A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

12.2. Elemzések

A hitelek valós értéke:

	2019. december 31.	2020. június 30.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	11.994	10.953
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	37.078	36.180
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	19.770	19.203
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	39.785	36.127
Hitelek valós értéken	108.627	102.463

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Kedvezményes kamatozású hitelek:

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújt a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleznek kis-és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2020. június 30-ra vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	12.000	1.047	10.953
UniCredit Bank Hungary Zrt.	21.600	2.397	19.203
Hitelek (NHP)	33.600	3.444	30.156

* A hitelszerződés megkötésének időpontjában érvényes piaci alapú 2,5%-os fix kamatlábbal számolva.

** A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetét (az NHP keretében kapott ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatás) az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (11. megjegyzés), illetve az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (13. megjegyzés) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

13. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2019. december 31.	2020. június 30.
Hitelek valós érték különbözete*	3.160	2.772
Garanciális visszatartás	192	137
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	2.443	4.890
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	5.795	7.799

* 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 2020. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Árbevétel

	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele*	3.543	3.642	7.052	7.413
Árbevétel	3.543	3.642	7.052	7.413

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

15. Működési költség

	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	25	22	50	51
Személyi jellegű költség	324	328	460	473
Egyéb működési költség	118	146	249	326
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	48	68	93	123
Működési költség	515	564	852	973

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap
Iroda és telekommunikáció	2	3	5	4
Jog és adminisztráció	81	66	148	159
Marketing	-	-	-	15
Egyéb	35	77	96	148
Egyéb működési költség	118	146	249	326

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	29	105	118	170
Továbbszámlázott beruházási költségek	(35)	(88)	(101)	(144)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.347	1.115	2.747	2.528
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.245)	(993)	(2.528)	(2.297)
Egyebek	(12)	(1)	(17)	29
Egyéb bevétel	84	138	219	286

17. Kamat- és egyéb finanszírozási költség

	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap
Kapott kamatok	-	1	-	1
Hitelkamatok	(300)	(453)	(601)	(944)
Egyéb kamatköltség	(1)	(25)	(2)	(67)
Kamat- és egyéb finanszírozási költség	(301)	(477)	(603)	(1.010)

18. Egyéb pénzügyi eredmény

	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap
Realizált (árfolyamvesztés)	(51)	(690)	(51)	(831)
Nem realizált (árfolyamvesztés) / nyereség	41	(87)	5	(84)
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	4	-	13	-
Egyéb pénzügyi eredmény	(6)	(777)	(33)	(915)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

19. Nyereségadó

	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(3)	(5)	(7)	(10)
Nyereségadó	(3)	(5)	(7)	(10)

A leányvállalat Graphisoft Park Engineering & Management Kft a tevékenységéből fakadóan nem tartozik a SZIT törvény hatálya alá, ennek megfelelően társasági és iparűzési adó, valamint halasztott adó ehhez a céghez kapcsolódóan merülhet fel. 2019-ben és 2020-ban az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2019. június 30. napján végződő 3 hónap	2020. június 30. napján végződő 3 hónap	2019. június 30. napján végződő 6 hónap	2020. június 30. napján végződő 6 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	3.118	1.622	9.820	2.468
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,31	0,16	0,97	0,24
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,31	0,16	0,97	0,24

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 2020. 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:

	2019. december 31.	2020. június 30.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	625.389	1.708.999
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	23.489	45.162
Saját részvények bekerülési értéke összesen	974	996

A Társaság 2020. május 28-i közzététele alapján névértéken visszavásárolt 1.083.610 darab dolgozói részvényt azzal a céllal, hogy a dolgozói részvényekre eső osztalék teljes összege megfeleljen az osztalékfizetésről szóló határozat tartalmának. A visszavásárolt dolgozói részvények könyv szerinti értéke 21.672 euró.

22. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2020. június 30-án:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2020. június 30.	Valós érték 2020. június 30.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	247.240	263.469	16.229
Immateriális javak	8	64	64	-
Adókövetelés, nettó	5	11	11	-
Nem pénzügyi instrumentumok		247.315	263.544	16.229
Pénzeszközök	3	15.048	15.048	-
Vevők	4	1.205	1.205	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.139	2.139	-
Szállítók	10	(639)	(639)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(5.449)	(5.449)	-
Hitelek	12	(102.463)	(102.463)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(7.799)	(7.799)	-
Pénzügyi instrumentumok		(97.958)	(97.958)	-
Nettó eszközérték		149.357	165.586	16.229

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2020. június 30-án 262.876 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2019. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2019. dec. 31.	Valós érték 2019. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	248.850	265.475	16.625
Immateriális javak	8	59	59	-
Adókötelezettség, nettó	5	(72)	(72)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		248.837	265.462	16.625
Pénzeszközök	3	46.492	46.492	-
Vevők	4	1.292	1.292	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.295	2.295	-
Szállítók	10	(678)	(678)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(4.973)	(4.973)	-
Hitelek	12	(108.627)	(108.627)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(5.968)	(5.968)	-
Pénzügyi instrumentumok		(70.167)	(70.167)	-
Nettó eszközérték		178.670	195.295	16.625

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

23. Peres eljárás

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi jogutódja: NKM Energia Zrt.) kötelezettsége. A 2019. december 12-én lezárult közigazgatási bírósági eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során meghozta és részünkre 2020. április 30-án megküldte új határozatát, amelyben az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidőt ismételten meghosszabbította. A Társaság megvizsgálta a határozatot és az esetleges jogorvoslati lehetőséget és arra jutott, hogy bár lenne eljárásjogi lehetősége a határozat megtámadására, az ügy összes körülményét mérlegelve, különösen figyelembe véve az új határozat által előírt 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket, továbbá figyelembe véve a jogi eljárások várható időtartamát, nem nyújtott be keresetet az új határozattal szemben.

24. Fordulónap utáni események

2020. július 1-től Bihari Sándor a Társaság új gazdasági igazgatója és befektetői kapcsolattartója. A Társaság eddigi gazdasági igazgatója és befektetői kapcsolattartója Bodócsy Ágnes IFRS szakértőként folytatja munkáját a cégcsoportnál.

25. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2020. április 30-án megtartott Igazgatótanácsi ülésén (mely a 102/2020. (IV. 10.) Kormányrendelet értelmében jogosult volt a Közgyűlés hatáskörébe tartozó határozatok meghozatalára) a Társaság 2019. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 299.225 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 16.330 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 1.060 HUF, összesen 10.687.553 ezer HUF (30.275 ezer EUR 2020. április 30-ai árfolyamon), dolgozói részvényen után mindösszesen 65.439 ezer HUF (185 ezer EUR 2020. április 30-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2020. június 8. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2020. május 29-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.