

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2023. harmadik negyedév

2023. november 9.



GRAPHISOFTPARK





Vezetői összefoglaló

A 2023. I-III. negyedévi 5,57 millió euró pro forma nettó eredmény jelentősen, 1,3 millió euróval, azaz mintegy 29%-kal meghaladja az előző év hasonló időszakát.

2023-as év egészére a korábban publikáltnál 200 ezer euróval magasabb árbevétellel, és 300 ezer euróval magasabb, 7,1 millió euró pro forma nettó eredménnyel számolunk. A kedvező eredmény egyrészt az euro övezeti inflációt követő indexálásának, valamint a magas, budapesti átlagot meghaladó, 97%-os kihasználtságnak köszönhető. Emellett jelentős eredmény növelő hatása volt a jelenlegi kamatkörnyezetben a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevételeknek is.

A bizonytalan gazdasági környezet ellenére 2023-ra vonatkozóan még nem merültek fel a bérlők részéről jelentősebb területcsökkentési igények, illetve egyes bérlők területcsökkentését más bérlők növekedése nagyrészt kompenzálta, de 2024 már kevésbé ad okot optimizmusra. Az irodahasználat átalakulása csökkenő keresletet okoz az irodapiacra, a bérlők számára az optimális irodater megtalálása a legnagyobb kihívás, ezen belül különösen a home office lehetőségének integrálása. Bérlőink körében látjuk ugyan, hogy a nagyfokú kreativitással és intenzív együttműködéssel járó kutató-fejlesztő munka nem nélkülözheti legalább részben a személyes jelenlétet és ezért egyre nagyobb igény mutatkozik inspiráló közösségi terek, tárgyalóhelyiségek illetve egyéb, rugalmasan alakítható terek iránt, de emellett alacsonyabb igény érzékelhető a klasszikus irodaterületekre. Mindez összességében csökkentheti az igényelt bérlemények méretét. A bérelt területek módosítására vonatkozó kérések nagyobb részt a szerződések lejáratakor kerülnek újratárgyalásra, de néhány bérlő esetében idén, még a lejárat előtt létrejött erre vonatkozó megállapodás, ami már a 2024-es üzleti évet is érinti.

2024-ben néhány bérleti szerződésben bekövetkező változás miatt a bérbeadott területek csökkenésével számolunk, ugyanakkor várakozásunk szerint a kihasználtság továbbra is 90% felett marad az év során. A bérleti díjak – az ideinél várhatóan lényegesen kisebb mértékű – indexálása a kieső bevétel egy részét kompenzálja, így összességében 2024-re az ezévinél 2%-kal kevesebb, 16,6 millió euró bérleti díjbevételt várunk. A szerződéslejárat előtti területcsökkentések jelentős részét a bérlők kompenzálják, ami az egyéb bevételeket növeli, így 2024-re az ezévihez hasonló, 7,1 millió euró pro forma adózott eredménnyel számolunk.

Pro forma eredmények

2023. I-III. negyedévi „pro forma” eredményeink kedvezően alakultak: a magas kihasználtság és az alkalmazott euró alapú indexálás eredményeképpen a bevételek 1 millió euróval, mintegy 9%-kal haladták meg az előző év hasonló időszakát. Ezen tárgyidőszakban az egyéb bevétel többségében a bérlők által kért és finanszírozott időszakos bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, melyet csökkentettek a bérbeadott területek dekarbonizációs stratégiájával összefüggő - a Társaság által vállalt - költségei. A működési költségek a tervezettek szerint alakultak, ami a személyi jellegű költségek kismértékű növekedése mellett elsősorban egyes igénybevett szolgáltatások díjának inflációs emelését tükrözi. Az értékcsökkenés – egyes régebbi eszközök értékcsökkenésének kifutása miatt – kismértékben csökkent az előző év hasonló időszakához képest. A pénzügyi műveletek nettó eredményének jelentős növekedése két hatás együttes eredménye: a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévőség után fizetendő kamatok csökkentek, továbbá a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevételek jelentősen kedvezőbben alakultak a korábbiaknál.

Fentiek eredményeképpen 2023. I-III. negyedévében az EBITDA 490 ezer euróval, mintegy 5%-kal, az adózott eredmény pedig 1,3 millió euróval, 29%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakát.



(millió euró)	2022 I-III. negyedév	2023 I-III. negyedév
Bérleti díj bevétel	11,59	12,64
Egyéb bevétel (ráfordítás) (nettó)	0,49	0,02
Működési költség	(1,13)	(1,22)
EBITDA	10,95	11,44
Értékcsökkenés	(5,24)	(5,14)
Üzemi eredmény	5,71	6,30
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,39)	(0,72)
Adózás előtti eredmény	4,32	5,58
Nyereségadó	(0,01)	(0,01)
Adózott eredmény	4,31	5,57

Előrejelzés 2023-ra és 2024-re

A bérleti díjbevétel 2023-ban a magas kihasználtság és az alkalmazott indexálások árbevétel növelő hatására **9%-kal jobban** alakulhat a 2022-es évinél. 2024-ben az euróövezeti inflációt követő bérleti díj indexálás várhatóan kisebb lesz az ezévinél és mivel egyes bérlők– részben a romló gazdasági helyzet, részben az átalakuló irodahasználat miatt - csökkenthetik a bérelt területeket, a két hatás eredőjeként **2024-ben az ideinél 2%-kal alacsonyabb, azaz 300 ezer euróval kevesebb** bérleti díjbevétellel számolunk.

Az egyéb bevétel tartalmazza a bérlők által rendelt bérlemény kialakítások, felújítások eredményét, de ezt csökkenti a Társaság által vállalt hozzájárulás az energiafogyasztás mérséklését, és ezzel a dekarbonizációs célokat szolgáló beruházások megvalósításához. **2023-ban** várhatóan az egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege **minimális** lesz, **2024-ben** azonban az egyéb bevétel **600 ezer eurót érhet el**, elsősorban a szerződéslejárát előtti területcsökkentésekért fizetendő kompenzációknak köszönhetően.

A működési költségek 2023-ra és 2024-re is tartalmazzák az egyes szolgáltatások díjának inflációs drágulását, a személyi jellegű költségek növekedését, továbbá az év során publikálásra kerülő ESG stratégiánkkal összhangban felmerülő egyéb feladatok (többek között az épületüzemeltetés optimalizálása érdekében szükséges mérések, adatgyűjtések, elemzések) költségeit. Mindezek figyelembevételével 2023-ra 20%, majd 2024-re további 12% növekedéssel számolva **1,7 millió, illetve 1,9 millió euró működési költséget** tervezünk.

Az **értékcsökkenés** – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – **2023-ban** az előző évhez képest **100 ezer euróval**, **2024-ben** pedig további **300 ezer euróval mérséklődhet**.

A folyamatos hiteltörlesztések eredményeképpen a tőkekintlévőség után fizetendő kamatok csökkennek, továbbá jelenleg a szabad pénzeszközökön realizálható kamatbevételek is rendkívül kedvezőek. Ugyanakkor az előrejelzésünkben számolunk tartalékkal is a forint hektikus árfolyammozgása miatt előre nem kalkulálható árfolyamkülönbszetekre, és figyelembe vesszük, hogy a kamatkörnyezet változásával a jövőben a szabad pénzeszközökön realizálható kamatbevétel jelentősen csökkenhet. Ezek alapján **2023-ban 1,2 millió euró, 2024-ben pedig 1,6 millió euró nettó pénzügyi költséggel** számolunk.

Mindezek eredményeként **2023-ban** a korábbi előrejelzésünket 300 ezer euróval meghaladó, **7,1 millió nettó eredményre számítunk**, amit a romló gazdasági környezet ellenére **várhatóan tartani tudunk 2024-ben is**.



(millió euró)	2022. tény	2023. várható	2024. terv
Bérelti díj bevétel	15,54	16,9	16,6
Egyéb bevétel, ráfordítás (nettó)	0,64	(0,0)	0,6
Működési költség	(1,42)	(1,7)	(1,9)
EBITDA	14,76	15,2	15,3
Értékcsökkenés	(7,01)	(6,9)	(6,6)
Üzemi eredmény	7,75	8,3	8,7
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,71)	(1,2)	(1,6)
Adózás előtti eredmény	6,04	7,1	7,1
Nyereségadó	(0,02)	(0,0)	(0,0)
Adózott eredmény	6,02	7,1	7,1

Ingtalanállomány és valós nettó eszközérték

2023. III. negyedév végén a független értékbecslő az ingatlanállomány valós piaci értékét 227,9 millió euróra értékelte, mely közel 3 millió euró csökkenést jelent 2022. év végéhez képest. Ezen belül az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke 2,1 millió euróval csökkent az előző év végéhez képest. Ennek oka, hogy az energiaárak volatilitása, a magas infláció és az általános piaci bizonytalanság miatt – különös tekintettel az irodapiaci túlkínálat kialakulására – a hozamelvárás az év során nőtt. Ugyanakkor, köszönhetően az irodapark stabil bérlői körének és az épületek magas kihasználtságának, az ingatlanok értékében ezek együttvéve mindössze 1%-os csökkenést okoztak. Ezzel szemben a fejlesztési területek valós értéke 5%-ot meghaladó mértékben, 880 ezer euróval csökkent, elsősorban az északi fejlesztési területet érintő kármentesítés elhúzódó és jelenleg teljesen bizonytalan megvalósítása miatt, továbbá a jövőbeli fejlesztések várható költség- és időigényének további növekedésének hatására.

Köszönhetően az eurózónában tapasztalt kamatszinteknek, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke¹ továbbra is kedvező, melynek eredménye a tőkében (nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló hitelállománya a folyamatos törlesztések eredményeképpen 87 millió euró alá csökkent. A Társaság készpénzállománya a májusban lebonyolított mintegy 5,4 millió euró osztalék kifizetését követően 2023. III. negyedév végén közel 11 millió euró, mely biztosítja a vállalat hosszú távú biztonságos működését, az egyes bérlői kialakítások, épület korszerűsítések, felújítások finanszírozását, továbbá tartalékokat képez a változó gazdasági körülmények esetleges negatív hatásaira is.

Összefoglalva: az ingatlanállomány valós értékének csökkenése ellenére a Társaság valós nettó eszközértéke az előző év végi értéket 1,6 millió euróval meghaladva 159 millió euró értéket ért el.

¹ A fedezeti ügyletek valós értéke többek között azt hivatott megbecsülni, hogy hasonló hitelhez ma várhatóan mennyivel drágábban (negatív valós érték esetén olcsóbban) juthatnánk hozzá. Mindezt az aktuális piaci kamatkörnyezeten kívül 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.



[ezer EUR]

	2022. dec. 31.	2023. márc. 31.	2023. jún. 30.	2023. szept. 30.
Elkészült, átadott ingatlanok	215.105	214.838	214.485	213.004
Fejlesztési telkek	15.760	15.620	15.620	14.880
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	230.865	230.458	230.105	227.884
Valós nettó eszközérték	157.577	160.079	157.938	159.203
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	15,63	15,88	15,66	15,79

Dekarbonizációs stratégia

Az irodatermek funkciójának átalakulása mellett meghatározó szempont és egyben cél az épületek karbonlábnyomának folyamatos csökkentése, a Park dekarbonizációs stratégiájának kialakítása és a bérlőkkel közös megvalósítása. A Társaság erre vonatkozó megfontolásait, stratégiájának főbb elemeit, szempontjait és a 2022-es évre már elért eredményeit a 2023. során publikálandó ESG jelentésében tesszük közzé. A stratégia meghatározó elemei a karboncsökkentésre törekvő fejlesztések, melynek keretében az elmúlt negyedévben egyes épületeken, összhangban az adott bérlők igényeivel és dekarbonizációs céljaival, **napelemrendszerek, illetve hőszivattyúk kerültek telepítésre**. Emellett legalább olyan fontos a hatékony épületüzemeltetés megvalósítása és a **tudatos energiafogyasztás ösztönzése**. Idén az előző év hasonló időszakához képest a bérlőkkel együttműködve **mind a gáz, mind az áramfogyasztásban 20% feletti megtakarítást** sikerült elérni, mely együttműködést és intenzív kapcsolatot a továbbiakban is célunk fenntartani.

* * *

Továbbra is úgy látjuk, hogy a nagyrészt technológia- és tudásalapú, magasan kvalifikált munkatársakat alkalmazó cégek részéről a Graphisoft Park által nyújtott, egyedi, **valóban zöld környezetben elhelyezkedő irodapark** továbbra is keresett lesz és a budapesti irodapiacot meghaladó 90% feletti kihasználtsággal számolhatunk. A Társaság 25 évvel ezelőtt megfogalmazott stratégiája tehát az utóbbi években általánosan elterjedt „home office” gyakorlat mellett is működik. Bár az irodahasználat módja és mértéke, és a bérelt területek különböző funkciójának megoszlása jelentős változásokon megy keresztül, a nagyfokú kreativitást és intenzív együttműködést igénylő kutató-fejlesztő tevékenység nem nélkülözheti legalább részben a személyes jelenléteket. A Társaság által a kezdetekkor meghatározott célpiac, a **technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozások** köre tehát a bizonytalan gazdasági kilátások közepette is jó választásnak bizonyult, hiszen 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.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz teremtette meg azt a miliót, 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, évente meghosszabbítva lejáráó 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 15,2 év**. Az érvényes szerződésekből **hátralevő súlyozott átlagos időtartam** ugyanakkor, igazodva az irodabérleti piacon általánosan tapasztalható csökkenő trendhez **2,5 év**.

További Fejlesztési potenciál

A Társaság tulajdonában lévő jelenleg 18 hektáron eddig felépített és használatba vett 82.000 m² bérbeadható terület mellett **további bővülési potenciál** rejlik a volt Gázgyár teljes területén. Egyrészt a Graphisoft Park tulajdonában álló fejlesztési területeken – részben azonnal, részben az előírt kármentesítést követően (részletesen lásd Főbb kockázati tényezők – kármentesítés pont alatt) – további 66.000 m² bérbeadható terület építhető. Emellett az északi fejlesztési terület közvetlen szomszédságában, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló, kármentesítéssel szintén érintett területen – melynek nagyobb részére egy esetleges értékesítés esetén a Társaságnak elővásárlási joga van – további 120.000 m² bérbeadható terület fejleszthető. Mindezeket együttvéve hosszabb távon **a volt Óbudai Gázgyár teljes területén egy akár 270.000 m² bérbeadható területet** magába foglaló, önálló, a technológiai cégekre és az oktatásra alapuló, Közép-Európában egyedülálló **high-tech park valósítható meg**.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
Vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2022.09.30	2023.09.30
	napján végződő 9 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	11.594	12.639
Működési költség	(1.129)	(1.218)
Egyéb bevétel (nettó)	492	25
EBITDA	10.957	11.446
Értékcsökkenés és amortizáció	(5.244)	(5.140)
Üzemi eredmény	5.713	6.306
Nettó kamatköltség	(1.204)	(633)
Egyéb pénzügyi eredmény	(185)	(87)
Adózás előtti eredmény	4.324	5.586
Nyereségadó	(13)	(13)
Pro forma adózott eredmény (1)	4.311	5.573
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	0,43	0,55
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(2.385)	(2.955)
El nem számolt értékcsökkenés	5.071	4.979
Beszámoló szerinti adózott eredmény	6.997	7.597
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	0,69	0,75

(1) A „pro forma” eredmény az ingatlanállomány valós értékének változása helyett 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:

	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
Ingatlanok valós értéke	215.105	213.004
-ebből könyv szerinti érték (1)	213.612	211.428
Fejlesztési telkek valós értéke	15.760	14.880
-ebből könyv szerinti érték (1)	8.354	8.354
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	230.865	227.884
Becsült valós nettó eszközérték (2)	157.577	159.203
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	149.619	151.983
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	15,63	15,79
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)	14,84	15,07

(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 23. megjegyzése tartalmazza.



Részletes elemzés

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

- 2023. első kilenc havi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2023. és 2024. évi eredmény előrejelzés,
- Ingatlanállomány és fejlesztési potenciál,
- További növekedési lehetőségek.

2023. első kilenc havi „pro forma” eredmények

A 2023. első kilenc havi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2022-es év hasonló időszakához viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2023: 12.639 ezer euró; 2022: 11.594 ezer euró) 1.045 ezer euróval, 9%-kal haladta meg az előző év hasonló időszakát, köszönhetően az irodapark stabil kihasználtságának, és a bérleti szerződések növekvő, euró alapú indexálásának.
- A **működési költség** (2023: 1.218 ezer euró; 2022: 1.129 ezer euró) 8%-kal nőtt az előző év hasonló időszakához képest, melyet elsősorban egyes, ingatlanokkal kapcsolatos kiadások, illetve egyéb működési költségek inflációkövető növekedése okozott.
- Az **egyéb bevétel** (2023: 25 ezer euró; 2022: 492 ezer euró) a tárgyévben minimális. Ez nagyrészt a bérlők megrendelésére és költségére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye, melyet az előző évben rendkívüli tételek is növeltek. 2023-ban ugyanakkor a bérbeadott területek energiafelhasználásának csökkentéséhez, és az üzemeltetés dekarbonizációs stratégiájához való – a Társaság által vállalt – hozzájárulás költségei csökkentették az egyéb eredményt.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2023: 5.140 ezer euró; 2022: 5.244 ezer euró) kismértékben, 2%-kal elmarad az előző évitől, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Az **EBITDA** (2023: 11.446 ezer euró; 2022: 10.957 ezer euró) 489 ezer euróval, 5%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2023: 6.306 ezer euró; 2022: 5.713 ezer euró) 593 ezer euróval, 10%-kal nőtt az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2023: 633 ezer euró; 2022: 1.204 ezer euró) jelentősen, **571 ezer euróval csökkent** az előző évhez képest, részben a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség, de nagyobb részt a szabad pénzeszközökön realizált, a korábbiakhoz képest lényegesen magasabb kamatbevétel eredményeképpen.
- Az **egyéb pénzügyi eredményt** (2023: 87 ezer euró veszteség; 2022: 185 ezer euró veszteség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbözete befolyásolja.
- A **nyereségadó** (2023: 13 ezer euró; 2022: 13 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** (2023: 5.573 ezer euró; 2022: 4.311 ezer euró) jelentősen, 1.262 ezer euróval, 29%-kal haladja meg az előző év eredményét.



2023. első kilenc havi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2023 I-III. negyedévében 2.024 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 4.979 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 2.955 ezer euróval csökkentette az eredményt. Ahogy korábban a covid miatti gazdasági helyzet, úgy most az energiaválság, a magas infláció és az irodaterületek iránti szűkülő kereslet az elkövetkező időszakokban a teljes irodapiacra hatással lesznek. Ezen hatások figyelembevételével is a független értékbecslő számításai szerint a Graphisoft Park esetében csak mérsékelt valós érték csökkentést eredményeztek az elkészült és bérbeadott ingatlanok vonatkozásában, tekintettel a még mindig magas, és stabilnak tekinthető kihasználtsági rátára.

2022 I-III. negyedévében a beszámoló szerinti eredmény 2.686 ezer euróval volt magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 5.071 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 2.385 ezer euróval csökkentette az eredményt.

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:	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	97%	98%	98%	97%	97%	97%	97%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

2020 során részben a koronavírus járvány okozta gazdasági visszaesés, részben egyedi bérlői igények alapján a korábban tartósan magas kihasználtság 94%-ra csökkent, 2021-ben azonban az elhúzódó válság ellenére is a kihasználtság ismét növekedni kezdett, 2022 II. negyedévére 98%-ot ért el. 2022. utolsó negyedévében az energiaárak drasztikus megugrása és a recessziós gazdasági környezet miatt néhány bérlő az irodahasználatát optimalizálva kisebb mértékben csökkentette terület igényét, azonban a kihasználtság mindössze 1%-kal csökkenve, továbbra is stabilan 97%-on áll. Bár a várakozások szerint tovább romló gazdasági környezetben a kihasználtság csökkenésével számolunk 2024-ben (lásd alább **2023 és 2024 évi előrejelzés** címszó alatt), a várható kihasználtság továbbra is meghaladja a budapesti irodapiaci átlagot, bizonyítva a zöld környezet által dominált irodapark, mint munkakörnyezet iránti szignifikáns és tartós igényt.

Korszerűsítési tervek

2017-2022 között több irodaépület szisztematikus, elsősorban gépészeti korszerűsítését és felújítását végeztük el, összesen közel 25.000 m²-en, mintegy 6,5 millió euró értékben. Ezzel egyidőben, a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére saját finanszírozásban további 6 millió euró értékű beruházást végeztek el az épületeken. 2023-tól kezdődően a felújítási, korszerűsítési programjaink fókuszába az energiahatékonyságot növelő, energiafogyasztást optimalizáló és a dekarbonizációs célok elérését támogató projektek kerülnek, melyeket a bérlőkkel folyamatosan egyeztetve, velük együttműködve valósítunk meg. Az elmúlt másfél évben – részben a kialakult energiaválság okán is – nagy hangsúlyt fektettünk az energiateljesítmény monitorozására, és a bérlőkkel együttműködve a fogyasztás tudatos csökkentésével **20%-ot meghaladó megtakarítást értünk el**. Továbbá, a 2022-es évre vonatkozó karbonlábnyom számítás kiértékelésével egyidőben, jelenleg szakértők bevonásával dolgozunk a Társaság ESG stratégiájának kialakításán, melyeket a 2023-as év során az első ESG jelentés kiadásával fogunk publikálni.



Finanszírozás

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

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

2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel új, 10 éves futamidejű euró alapú, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk elsősorban az Aareal Bank AG- hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának finanszírozására. Ez a hitelszerződés is kiegészült 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, újabb 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 87 millió euró alá került, jelenleg tehát az ingatlanok valós értékének 38%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a Társaság teljes hitelállománya a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású, amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti. 2023. szeptember 30-án a fennálló tőkekintlévőség átlagos hitelkamatlába a megkötött kamatcsere ügyletek eredményeképpen 1,87%. A kamatcsere ügyletek megnövekedett pozitív valós értéke (5,8 millió euró) tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatai között fennálló különbséget.

Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejárat dátum	2023.09.30-án fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	8.302
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	16.400
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	30.138
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	31.769
Összesen	119.600		86.609



2023. és 2024. évi előrejelzés

Figyelembe véve a jelenleg kiemelkedően magasnak tekinthető kihasználtsági szintet, az indexált bérleti díjakat, a I-III. negyedévi eredményeket, valamint a hazai és európai inflációs és kamatkörnyezetet, de számolva a változó irodahasználati elvárások, valamint a romló gazdasági környezet várható következményeivel is, a Társaság az alábbiak szerint készítette el a 2023. és 2024 évi pro forma eredmény előrejelzését:

(millió euró)	2022. tény	2023. várható	2024. terv
Bérleti díj bevétel	15,54	16,9	16,6
Egyéb bevétel, ráfordítás (nettó)	0,64	(0,0)	0,6
Működési költség	(1,42)	(1,7)	(1,9)
EBITDA	14,76	15,2	15,3
Értékcsökkenés	(7,01)	(6,9)	(6,6)
Üzemi eredmény	7,75	8,3	8,7
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,71)	(1,2)	(1,6)
Adózás előtti eredmény	6,04	7,1	7,1
Nyereségadó	(0,02)	(0,0)	(0,0)
Adózott eredmény	6,02	7,1	7,1

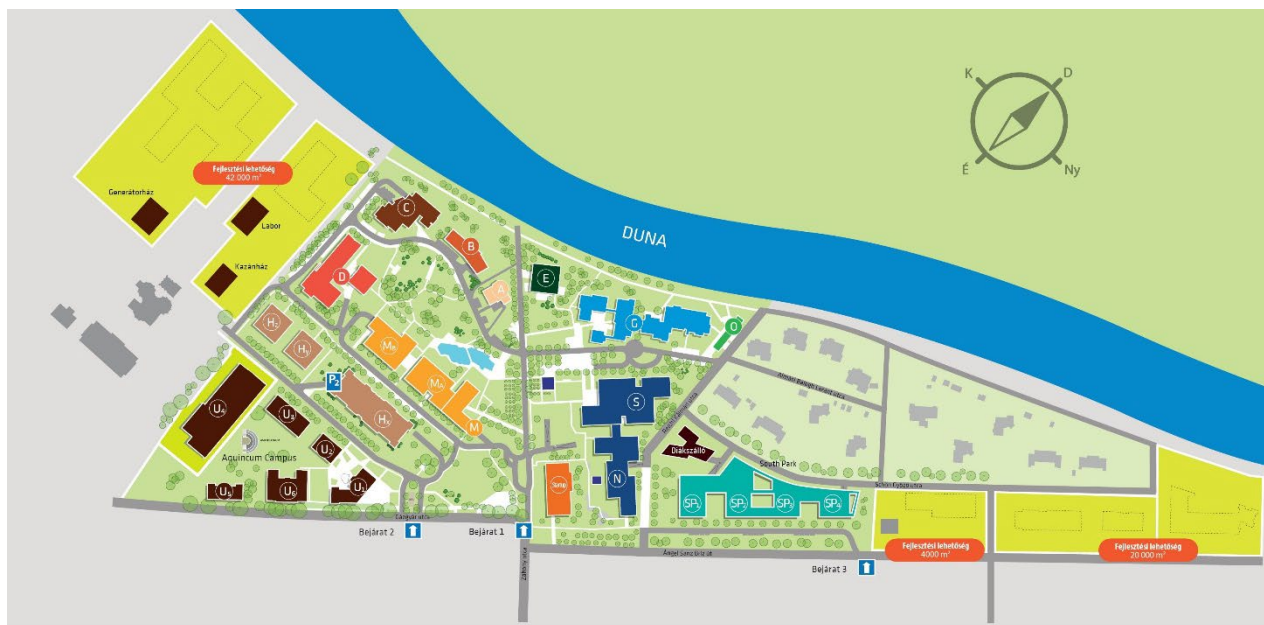
- Jelenlegi becslésünkben **2023-ban** az év hátralevő részében a bérbeadott terület változásával már nem számolva **16,9 millió euró** árbevételt várunk, ami 9%-os növekedést jelent az előző évhez képest. Ez köszönhető az euroövezeti inflációt követő bérleti díj indexálásnak és a továbbra is fenntartott magas kihasználtságnak. A 2024-re vonatkozó mérsékeltebb bérleti díjbevételi várakozásunkban figyelembe vettük, hogy egyrészt a változó irodahasználati szokások, másrészt a romló gazdasági környezet miatt a jövő évben esedékes szerződésmegújítások során a bérlők egy része csak kisebb területre hosszabbít szerződést, továbbá egyes bérlők már szerződéslejárát előtt kérték bérleményi területük csökkentését. Ennek ellentételezéseként a 2024-es évre vonatkozó bérleti díj nagyrésztét kompenzációként megfizetik, mely az egyéb bevételek között kerül elszámolásra. A 2024. évi bérleti díjbevétel tervezésekor azt is figyelembe vesszük, hogy a bérleti díjak esedékes indexálásának mértéke az ideinél alacsonyabb lesz. Ezek alapján **2024. évre 16,6 millió euró bérleti díjbevétellel** számolunk, amely 300 ezer euróval, azaz 2%-kal alacsonyabb lehet az előző évinél.
- Az **egyéb bevételek** hagyományosan a bérlők által kért átépítések ellentételezéséért kapott bevételeket jelentik. **2023-ban** azonban ez várhatóan **minimális** lesz, mivel az egyéb bevételeket a tárgyévben a dekarbonizációs célok elérése érdekében a Társaság által vállalt korábinál jelentősebb hozzájárulás is csökkenti. **2024-ben** viszont az egyes bérleti területek lejárát előtti csökkentése ellenében fizetendő kompenzáció növeli az egyéb bevételeket, amely így a korábbi évekhez hasonló **600 ezer eurót** érhet el.
- 2023-ban** az igénybevett szolgáltatások díjainak jelentős emelkedése alapján a **működési költségek** korábbi éveket meghaladó mértékű, közel **300 ezer euró növekedéssel** számolunk, ami a személyi jellegű kifizetések jelen inflációs környezetben szükséges emelését is magában foglalja. **2024-ben** a szolgáltatások díjának további emelkedésével, az ESG stratégiában meghatározott célok megvalósításához szükséges új költségelemekkel, és a személyi jellegű kifizetések várható emelkedésével **további 12% növekedéssel** számolunk.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint **2023-ban** az **EBITDA** az előző évit várhatóan mintegy 400 ezer euróval meghaladva **15,2 millió euró** lesz, ami **2024-ben** további 100 ezer euróval növekedve **15,3 millió eurót** érhet el.



- **2023-ban** a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt várhatóan az előző évhez képest mintegy **100 ezer euróval, 2024-ben** pedig további **300 ezer euróval csökkenni** fog.
- A **pénzügyi műveletek nettó eredménye** a folyamatos hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévőség, de különösen a szabad pénzeszközökön realizálható kamateredmény következtében várhatóan 2023-ban kiemelkedően jól alakul, ugyanakkor a HUF/EUR árfolyam ingadozásából eredő esetleges árfolyamveszteségekre becsült tartalékkal is számolunk. 2024-ben a kamatkörnyezetben bekövetkezett változásokra tekintettel már nem számolunk az ideihez hasonló mértékű kamatbevétellel, és a forint volatilitása is okozhat további árfolyamveszteségeket. Összességében **2023-ra 1,2 millió euró, 2024-re pedig 1,6 millió euró nettó pénzügyi költség** várható.
- Mindezek eredményeként a **2023. évi várható pro forma nettó eredmény** az előző évit közel 1,1 millió euróval meghaladva **7,1 millió eurót** érhet el, ami mintegy 18%-os növekedést jelent, míg **2024-ben ehhez hasonló mértékű eredményt** várunk.

További fejlesztési lehetőségek

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.



A déli terület South Park II nevű legdélebbi részén 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.

A már beépített South Park I és a South Park II nevű fejlesztési terület között elhelyezkedő, mintegy 1.200 m² alapterületű 2021-ben megvásárolt ingatlan, összevonva a már korábban is a Társaság tulajdonában álló szomszédos telkekkel további 4.000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztését teszi lehetővé. A fejleszthető épületre 2022-ben megszereztük az építési engedélyt, 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.



Az északi területen az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „Főbb kockázati tényezők – Kármentesítés” 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 Társaság tulajdonában álló ingatlanon az összes bérbeadható terület 148.000 m² -re növekedhet.**

A fentiek mellett meg kell említenünk, hogy az egykori Óbudai Gázgyár területéből a Társaság tulajdonában álló összesen 18 ha kiterjedésű terület közvetlen szomszédságában a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában **további 12 ha fejlesztési terület** található. Erre a kármentesítést követően a jelenleg érvényes szabályzás szerint **további 120.000 m² bérbeadható terület fejleszthető**, amelyhez felszín alatt mintegy 3000 gépkocsi elhelyezésére alkalmas mélygarázs is építhető. Amennyiben a Fővárosi értékesíteni kívánja a tulajdonában álló fejlesztési területeket, annak nagyobb részére (7,5 ha) a Társaság elővásárlási joggal rendelkezik.

A jelenleg Graphisoft Park tulajdonában lévő, felépített és használatba vett 82.000 m² bérbeadható terület mellett a további fejlesztési lehetőségek összefoglalva:

Fejlesztési lehetőségek	Bérbeadható terület (m ²)
Graphisoft Park tulajdonában:	
Kármentesítéssel nem érintett, régészettel építésre előkészítve:	24.000 m ²
Kármentesítésre vár:	42.000 m ²
Fővárosi Önkormányzat tulajdonában, kármentesítésre vár:	120.000 m ²
További fejlesztési lehetőség összesen:	186.000 m²

Tehát a **volt Óbudai Gázgyár teljes területén** a már eddig átadott épületek mellett – részben akár azonnal, részben az előírt kármentesítést követően (lásd Főbb kockázati tényezők címszó alatt) **további 186.000 m² bérbeadható terület fejleszthető, a Graphisoft Park, illetve a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában levő ingatlanokon.** Így a területen összesen közel **270.000 m² bérbeadható területtel** egy önálló, a technológiai cégekre és az oktatásra alapuló, Közép-Európában egyedülálló **high-tech park valósítható meg.**

A Graphisoft Park 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.



Főbb kockázati tényezők

Kármentesítés:

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 határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására: 2022. december 31. napja lett.

Az akkor aktuális határidővel kapcsolatos végrehajtási terveiről az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.-től tájékoztatást kértünk, amelyre válaszul 2022 júniusában arról tájékoztatták társaságunkat, hogy rendelkeznek még a kivitelezői pályázat kiírásához és a kivitelezés megkezdéséhez szükséges engedélyekkel, elő is készítették a pályázat kiírásához szükséges dokumentációt, azonban a kármentesítés várható befejezésének időpontjáról legjobb szándékuk ellenére sem tudtak felelősen nyilatkozni.

2022. december 23. napján megjelent az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 566/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet. Ezen rendelet alapján a kármentesítésre kötelezett ismét jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását kérni a környezetvédelmi hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles volt engedélyezni a határidő hosszabbítást. A kármentesítésre kötelezett MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét 2022. december 27. napján benyújtotta, amely kérelemnek a hatóság 2022. december 28. napján helyt adott. A rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a jelenleg érvényes új határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására **2024. december 31.**, illetve egyes részterületek kármentesítésére és a felszín alatti vizeket érintően előírt határidő **2026. április 30.** napja.

A tényleges kármentesítési munkák a jelentéskészítés időpontjáig nem kezdődtek meg, ezek előkészítéséről nincs tudomásunk. Mindezek alapján a Graphisoft Park a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját és a jelenleg érvényes legújabb határidő betartását továbbra is bizonytalannak tekinti, ezért az északi fejlesztési területen belátható időn belül nem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését.

Árvízveszély:

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.



Gazdasági környezet:

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 a jelenlegi gazdasági körülmények közepette is 97%-on áll. Ugyanakkor a közeljövőben a forint árfolyamának hektikus mozgása, a magas inflációs ráta, az energiaválság hatására bekövetkező bérlői magatartás változás valamint a kialakuló irodapiaci túlkínálat újra átmeneti vagy hosszabb távú üresedést eredményezhet, ezért ismét számolni kell az irodaterületek csökkentése iránti igényekkel, az irodahasználat tartós átalakulásával. Figyelembe véve a bérleti díjbevételt érintő kockázatokat és a gazdasági környezetet, a piaci hozamelvárások növekedése következtében az ingatlanok valós piaci értékének további, esetleg jelentősebb leértékelődése sem zárható ki.

Előrejelzéseinket a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. 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 2024. végéig 390 HUF/EUR átlagárfolyammal, 5,6% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

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

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

Budapest, 2023. november 9.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2023. szeptember 30-án végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2023. november 9.

Handwritten signature of Kocsány János in blue ink.

Kocsány János
vezérigazgató

Handwritten signature of Farkas Ildikó in blue ink.

Farkas Ildikó
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ
2023. SZEPTEMBER 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 negyedéves beszámolóhoz	8-27

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2023. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
Pénzeszközök	3	12.236	10.898
Vevők	4	1.252	1.610
Adókövetelés	5	18	671
Egyéb forgóeszközök	6	4.241	2.891
Forgóeszközök		17.747	16.070
Befektetési célú ingatlanok	9	221.966	219.782
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.256	1.152
Immateriális javak	8	65	61
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	8.118	7.538
Befektetett eszközök		231.405	228.533
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		249.152	244.603
Rövid lejáratú hitelek	12	5.310	5.454
Szállítók	10	419	630
Adókötelezettség	5	459	393
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	5.855	3.973
Rövid lejáratú kötelezettségek		12.043	10.450
Hosszú lejáratú hitelek	12	83.533	79.552
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	2.699	1.747
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	1.258	871
Hosszú lejáratú kötelezettségek		87.490	82.170
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		99.533	92.620
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		144.810	146.969
Saját részvények	22	(972)	(979)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	13	7.937	8.136
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.087)	(3.074)
Saját tőke		149.619	151.983
FORRÁSOK ÖSSZESEN		249.152	244.603

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2023. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2022. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2023. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2022. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2023. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		3.885	4.225	11.594	12.639
Árbevétel	15	3.885	4.225	11.594	12.639
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	16	(31)	(39)	(86)	(111)
Személyi jellegű költség	16	(155)	(163)	(772)	(801)
Egyéb működési költség	16	(76)	(82)	(271)	(306)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(54)	(50)	(173)	(161)
Működési költség		(316)	(334)	(1.302)	(1.379)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(1.634)	(1.760)	(2.385)	(2.955)
Egyéb bevétel	17	103	55	492	25
ÜZEMI EREDMÉNY		2.038	2.186	8.399	8.330
Kamatbevétel	18	31	170	92	619
Kamatköltség	18	(436)	(411)	(1.296)	(1.252)
Árfolyamkülönbözet	19	(9)	(154)	(185)	(87)
Pénzügyi eredmény		(414)	(395)	(1.389)	(720)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		1.624	1.791	7.010	7.610
Nyereségadó	20	(4)	(5)	(13)	(13)
ADÓZOTT EREDMÉNY		1.620	1.786	6.997	7.597
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		1.620	1.786	6.997	7.597
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,16	0,18	0,69	0,75
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,16	0,18	0,69	0,75

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2023. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2022. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2023. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2022. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2023. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Adózott eredmény		1.620	1.786	6.997	7.597
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		3.042	230	9.295	199
Átváltási különbözet**		(29)	(33)	(71)	13
Egyéb átfogó jövedelem		3.013	197	9.224	212
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		4.633	1.983	16.221	7.809
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		4.633	1.983	16.221	7.809

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL
2023. SZEPTEMBER 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
2021. december 31.	250	140.390	(988)	(1.440)	681	(3.039)	135.854
Adózott eredmény	-	6.904	-	93	-	-	6.997
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(71)	(71)
Értékelési tartalék	-	93	-	9.202	-	-	9.295
Saját részvény átruházás	-	(25)	25	-	-	-	-
Osztalék	-	(4.341)	-	-	-	-	(4.341)
Saját részvény vásárlás	-	-	(9)	-	-	-	(9)
2022. szeptember 30.	250	143.021	(972)	7.855	681	(3.110)	147.725
2022. december 31.	250	144.810	(972)	7.937	681	(3.087)	149.619
Adózott eredmény	-	7.596	-	1	-	-	7.597
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	13	13
Értékelési tartalék	-	1	-	198	-	-	199
Saját részvény vásárlás	-	-	(11)	-	-	-	(11)
Saját részvény átruházás	-	(4)	4	-	-	-	-
Osztalék	-	(5.434)	-	-	-	-	(5.434)
2023. szeptember 30.	250	146.969	(979)	8.136	681	(3.074)	151.983

* A saját részvények adatait a 22. 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

2023. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2022. szept. 30.	2023. szept. 30.	2022. szept. 30.	2023. szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	1.624	1.791	7.010	7.610
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	1.634	1.760	2.385	2.955
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	54	50	173	161
Kamatköltség	436	411	1.296	1.252
Kamatbevétel	(31)	(170)	(92)	(619)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / veszteség	(117)	(83)	(272)	93
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(1.338)	(1.063)	(1.408)	342
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	1.802	(1.479)	1.526	(1.720)
Fizetett nyereségadó	(5)	(8)	(16)	(19)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	4.059	1.209	10.602	10.055
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(444)	(296)	(802)	(768)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(17)	(8)	(30)	(41)
Kapott kamat	31	176	93	622
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(430)	(128)	(739)	(187)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.465)	(1.484)	(4.396)	(4.450)
Fizetett kamat	(430)	(406)	(1.289)	(1.213)
Saját részvény vásárlás	-	-	(9)	(11)
Fizetett osztalék	-	-	(4.341)	(5.434)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.895)	(1.890)	(10.035)	(11.108)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	1.734	(809)	(172)	(1.240)
Pénzeszközök az időszak elején	8.046	11.837	10.066	12.236
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	14	(130)	(100)	(98)
Pénzeszközök az időszak végén	9.794	10.898	9.794	10.898

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 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, a Cégcsoport ingatlanfejlesztéseihez és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeket pedig a Graphisoft Park Engineering & Management Kft végzi.

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 25 fő volt 2023. szeptember 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 Graphisoft Park tulajdonában lévő terület további részein mintegy 66.000 m² bérbeadható terület fejleszhető a hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényinformációk

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

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

Részvényes	2022. december 31.			2023. szeptember 30.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TŐZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	87,92	10.631.674	100,00	89,90
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	15,60	1.789.082	16,83	15,95
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	14,69	1.685.125	15,85	15,02
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,79	90.457	0,85	0,81
5% feletti részvényesek	2.948.817	27,74	25,71	2.960.406	27,85	26,39
HOLD Alapkezelő Zrt.	701.233	6,60	6,12	735.386	6,92	6,56
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	747.584	7,03	6,52	725.020	6,82	6,46
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,08	1.500.000	14,11	13,37
Egyéb részvényesek	5.344.699	50,27	46,61	5.333.110	50,16	47,55
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	12,08	1.876.167	-	10,10
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató***	1.384.819	-	12,08	923.213	-	8,23
Farkas Ildikó – IT tag, CFO***	-	-	-	90.000	-	0,80
Pálfalvi Zsuzsa – üzemeltetési vezető***	-	-	-	120.000	-	1,07
Dolgozói saját részvények*	491.348	-	-	742.954	-	-
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 22. megjegyzés tartalmazza.

** A „B” sorozatú dolgozói részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a tőzsrészvényhez képest egykettő (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 2023. április 6-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatótól visszavételre került 461.606 db dolgozói részvény, továbbá Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90.000 db dolgozói részvény, és Pálfalvi Zsuzsa üzemeltetési vezető részére kiadásra került 120.000 db dolgozói részvény.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 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.
Szígeti András	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. május 31.
Farkas Ildikó	tag	2023. április 28.	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 2023. április 28-i Közgyűlés határozata alapján Farkas Ildikót, a Társaság gazdasági igazgatóját az Igazgatótanács tagjává választották.

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2022. 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:

	2022. szeptember 30. napján végződő 9 hónap	2023. szeptember 30. napján végződő 9 hónap
EUR/HUF nyitó:	369,00	400,25
EUR/HUF záró:	421,41	391,25
EUR/HUF átlag:	384,95	381,89

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	12.235	10.897
Pénzeszközök	12.236	10.898

4. Vevők

	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
Vevők	1.267	1.625
Vevők értékvesztése	(15)	(15)
Vevők	1.252	1.610

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
Adókövetelés	18	671
Adókötelezettség	(459)	(393)
Nettó adó(kötelezettség) / követelés	(441)	278

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
Elhatárolt bevételek	251	133
Elhatárolt költségek	1.546	251
Banki biztosítéki számlák	2.313	2.331
Egyéb követelések	131	176
Egyéb forgóeszközök	4.241	2.891

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
Nettó érték:			
2021. december 31.	1.023	418	1.441
Bruttó érték:			
2021. december 31.	1.375	1.135	2.510
Növekedés	-	54	54
Értékesítés	-	(56)	(56)
Selejtezés	-	(3)	(3)
Átváltási különbözet	-	(63)	(63)
2022. december 31.	1.375	1.067	2.442
Értékcsökkenés:			
2021. december 31.	352	717	1.069
Növekedés	82	122	204
Értékesítés	-	(47)	(47)
Selejtezés	-	(3)	(3)
Átváltási különbözet	-	(37)	(37)
2022. december 31.	434	752	1.186
Nettó érték:			
2022. december 31.	941	315	1.256

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2022. december 31.	1.375	1.067	2.442
Növekedés	2	26	28
Értékesítés	-	-	-
Selejtezés	-	(124)	(124)
Átváltási különbözet	-	17	17
2023. szeptember 30.	1.377	986	2.363

Értékcsökkenés:

2022. december 31.	434	752	1.186
Növekedés	61	77	138
Értékesítés	-	-	-
Selejtezés	-	(124)	(124)
Átváltási különbözet	-	11	11
2023. szeptember 30.	495	716	1.211

Nettó érték:

2023. szeptember 30.	882	270	1.152
-----------------------------	------------	------------	--------------

8. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak		Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2021. december 31.	91	91	2022. december 31.	65	65
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2021. december 31.	137	137	2022. december 31.	136	136
Növekedés	9	9	Növekedés	18	18
Átváltási különbözet	(10)	(10)	Átváltási különbözet	3	3
2022. december 31.	136	136	2023. szeptember 30.	157	157
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2021. december 31.	46	46	2022. december 31.	71	71
Növekedés	30	30	Növekedés	23	23
Átváltási különbözet	(5)	(5)	Átváltási különbözet	2	2
2022. december 31.	71	71	2023. szeptember 30.	96	96
Nettó érték:			Nettó érték:		
2022. december 31.	65	65	2023. szeptember 30.	61	61

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 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:			
2021. december 31.	8.348	216.723	225.071
Növekedés	6	903	909
Valós érték változás	-	(4.014)	(4.014)
2022. december 31.	8.354	213.612	221.966
Növekedés	-	771	771
Valós érték változás	-	(2.955)	(2.955)
2023. szeptember 30.	8.354	211.428	219.782

A beruházások 2023. I-III. negyedévi 771 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (292 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (167 ezer euró), és
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (312 ezer euró).

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 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:

		2022. december 31.	2023. szeptember 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	• fejleszthető bérbeadható terület	66.000 m ²	66.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		82-90%	82-90%
Átlagos diszkontráta		7,16%	7,73%

10. Szállítók

	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
Szállítók – belföldi	419	630
Szállítók	419	630

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	77	71
Bérlői kauciók	796	825
Hitelek valós érték különbözete*	548	518
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	4.434	2.559
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5.855	3.973

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
Rövid lejáratú	5.310	5.454
Hosszú lejáratú	83.533	79.552
Hitelek	88.843	85.006

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
Rövid lejáratú	719	758
Hosszú lejáratú	7.634	7.200
Hitelek	8.353	7.958

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 2023. szeptember 30-án fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2,5 milliárd forint (6.487 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 1.813 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 7.958 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 1.747 ezer euró értékben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Erste hitel

	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.964	2.006
Hosszú lejáratú	29.558	28.042
Hitelek	31.522	30.048

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 2.653 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:

	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.223	1.245
Hosszú lejáratú	15.046	14.110
Hitelek	16.269	15.355

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 2023. szeptember 30-án fennálló hiteltartozás 16.400 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 15.355 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Unicredit hitel:

	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.404	1.445
Hosszú lejáratú	31.295	30.200
Hitelek	32.699	31.645

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 4.885 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:

	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	8.353	7.958
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	31.522	30.048
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	16.269	15.355
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	32.699	31.645
Hitelek	88.843	85.006

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 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 2023. szeptember 30-ra vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	8.302	344	7.958
UniCredit Bank Hungary Zrt.	16.400	1.045	15.355
Hitelek (NHP)	24.702	1.389	23.313

* 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 (14. megjegyzés) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

13. Fedezeti ügyletek valós értéke

	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(2.699)	(1.747)
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	2.888	2.653
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	5.230	4.885
Fedezeti ügyletek valós értéke*	5.419	5.791
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	8.118	7.538
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	(2.699)	(1.747)
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	7.937	8.136

* Az IRS ügyletek időszak végi valós értéke, az értékelést a finanszírozó bankok készítették.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
Hitelek valós érték különbözete*	1.251	871
Garanciális visszatartás	7	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1.258	871

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

15. Árbevétel

	2022. szept. 30.	2023. szept. 30.	2022. szept. 30.	2023. szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Ingtalan bérbeadás árbevétele	3.885	4.225	11.594	12.639
Árbevétel	3.885	4.225	11.594	12.639

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

16. Működési költség

	2022. szept. 30.	2023. szept. 30.	2022. szept. 30.	2023. szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	31	39	86	111
Személyi jellegű költség	155	163	772	801
Egyéb működési költség	76	82	271	306
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	54	50	173	161
Működési költség	316	334	1.302	1.379

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2022. szept. 30.	2023. szept. 30.	2022. szept. 30.	2023. szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Iroda és telekommunikáció	3	3	5	5
Jog és adminisztráció	27	29	111	134
Egyéb	46	50	155	167
Egyéb működési költség	76	82	271	306

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

17. Egyéb bevétel

	2022. szept. 30.	2023. szept. 30.	2022. szept. 30.	2023. szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	70	16	370	145
Továbbszámlázott beruházási költségek	(62)	(12)	(328)	(118)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.377	1.561	4.337	5.024
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.281)	(1.488)	(4.017)	(4.978)
Egyebek	(1)	(22)	130	(48)
Egyéb bevétel	103	55	492	25

18. Kamatbevétel és kamatköltség

	2022. szept. 30.	2023. szept. 30.	2022. szept. 30.	2023. szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Kapott kamatok	31	170	92	619
Hitelkamatok	(425)	(395)	(1.276)	(1.203)
Egyéb kamatköltség	(11)	(16)	(20)	(49)
Nettó kamatköltség	(405)	(241)	(1.204)	(633)

19. Egyéb pénzügyi eredmény

	2022. szept. 30.	2023. szept. 30.	2022. szept. 30.	2023. szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Realizált (árfolyamvesztés) / nyereség	(269)	(81)	(448)	100
Nem realizált árfolyamnyereség / (vesztés)	197	(49)	168	(188)
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	63	(24)	95	1
Egyéb pénzügyi eredmény	(9)	(154)	(185)	(87)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

20. Nyereségadó

	2022. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2023. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2022. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2023. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(4)	(5)	(13)	(13)
Nyereségadó	(4)	(5)	(13)	(13)

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. 2022-ben és 2023-ban az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2022. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2023. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2022. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2023. szept. 30. napján végződő 9 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	1.620	1.786	6.997	7.597
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,16	0,18	0,69	0,75
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,16	0,18	0,69	0,75

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

22. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2022. december 31.	2023. szeptember 30.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	491.348	742.954
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	20.808	25.841
Saját részvények bekerülési értéke összesen	972	979

23. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2023. szeptember 30-án:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2023. szept 30.	Valós érték 2023. szept 30.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	220.934	228.154	7.220
Immateriális javak	8	61	61	-
Adókötelezettség, nettó	5	278	278	-
Nem pénzügyi instrumentumok		221.273	228.493	7.220
Pénzeszközök	3	10.898	10.898	-
Vevők	4	1.610	1.610	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.891	2.891	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	7.538	7.538	-
Szállítók	10	(630)	(630)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.973)	(3.973)	-
Hitelek	12	(85.006)	(85.006)	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	(1.747)	(1.747)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(871)	(871)	-
Pénzügyi instrumentumok		(69.290)	(69.290)	-
Nettó eszközérték		151.983	159.203	7.220

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2023. szeptember 30-án 227.884 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2022. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2022. dec 31.	Valós érték 2022. dec 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	223.222	231.180	7.958
Immateriális javak	8	65	65	-
Adókötelezettség, nettó	5	(441)	(441)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		222.846	230.804	7.958
Pénzeszközök	3	12.236	12.236	-
Vevők	4	1.252	1.252	-
Egyéb forgóeszközök	6	4.241	4.241	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	8.118	8.118	-
Szállítók	10	(419)	(419)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(5.855)	(5.855)	-
Hitelek	12	(88.843)	(88.843)	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	(2.699)	(2.699)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(1.258)	(1.258)	-
Pénzügyi instrumentumok		(73.227)	(73.227)	-
Nettó eszközérték		149.619	157.577	7.958

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2022. december 31-én 230.865 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

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

Az aktuális határidővel kapcsolatos végrehajtási terveiről az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.-től tájékoztatást kértünk, amelyre válaszul 2022 júniusában arról tájékoztatták társaságunkat, hogy rendelkeznek még a kivitelezői pályázat kiírásához és a kivitelezés megkezdéséhez szükséges engedélyekkel, elő is készítették a pályázat kiírásához szükséges dokumentációt, azonban a kármentesítés várható befejezésének időpontjáról legjobb szándékuk ellenére sem tudtak felelősen nyilatkozni.

2022. december 23. napján megjelent az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 566/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet. Ezen rendelet alapján a kármentesítésre kötelezett ismét jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását kérni a környezetvédelmi hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles volt engedélyezni a határidő hosszabbítást. A kármentesítésre kötelezett MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét 2022. december 27. napján benyújtotta, amely kérelemnek a hatóság 2022. december 28. napján helyt adott. A rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a jelenleg érvényes új határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására 2024. december 31., illetve egyes részterületek kármentesítésére és a felszín alatti vizeket érintően előírt határidő 2026. április 30. napja.

A tényleges kármentesítési munkák a jelentéskészítés időpontjáig nem kezdődtek meg, ezek előkészítéséről nincs tudomásunk. Mindezek alapján a Graphisoft Park a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját és a jelenleg érvényes legújabb határidő betartását továbbra is bizonytalannak tekinti, ezért az északi fejlesztési területen belátható időn belül nem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését.

25. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2023. április 28-án megtartott éves közgyűlése a Társaság 2022. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 249.152 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 8.786 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 201 HUF, összesen 2.026.602 ezer HUF (5.434 ezer EUR 2023. április 28-i árfolyamon), dolgozói részvények után mindösszesen 113.888 ezer HUF (305 ezer EUR 2023. április 28-i árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2023. május 12. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2023. május 5-én beazonosított részvényesek részére fizette ki.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

26. Nyilatkozat

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