

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2024. első negyedév

2024. május 14.



GRAPHISOFTPARK





Vezetői összefoglaló

A 2024. I. negyedévi pro forma nettó eredmény 2,13 millió euró, mely várakozásainkkal összhangban, kismértékben, 4%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakát. A bizonytalan gazdasági környezet érzékelhetően csökkenő keresletet okoz az irodapiacra, továbbá a bérlőknél a home office lehetőségének integrálása, és a meglévő irodaterületek funkciójának rugalmas alakítása került előtérbe. A budapesti átlagot tekintve az üresedési ráta 2024. I. negyedévé végére megközelítette a 14%-ot, és szakértői várakozások szerint 2024. végéig ennek további növekedése várható. A Graphisoft Park bérlői körében látjuk ugyan, hogy a nagyfokú kreativitással és intenzív együttműködéssel járó kutató-fejlesztő munka nem nélkülözheti legalább részben a személyes jelenléteket, de a közösségi terek, tárgyalóhelyiségek flexibilis használata és a hibrid munkavégzés összességében csökkenti az igényelt bérlemények méretét. Ennek hatása a Graphisoft Park **kihasználtságán** is mutatkozik: a korábban kiemelkedően magas, 97-98%-ról 2023. év végével **95%-ra csökkent**, mely azonban még mindig jelentősen kedvezőbb az átlagos budapesti üresedéshez képest. A stabilitáshoz az is hozzájárul, hogy a Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el, köszönhetően a park egyedi természeti adottságainak, a technológiai és informatikai fókusz adta miliónek, és a rugalmas irodakialakítás lehetőségének. A Park összes jelenlegi bérlőjének **az első bérleti jogviszony kezdetétől számított átlagos ideje 15,2 év.**

Ugyanakkor, tekintettel az irodapiacra tapasztalható trendekre, továbbá az utóbbi évek során a Graphisoft Park egyes bérlőivel, illetve az önkormányzatokkal folytatott egyeztetésekre, a Társaság arra a következtetésre jutott, hogy a **déli fejlesztési területen indokolt megvizsgálni a lakó- és szolgáltató egységek fejlesztésének lehetőségét.** Az irodapark központi részétől távolabb eső, attól közúttal elválasztott területen, városképi, városszervezési és üzleti szempontból is célszerűbb lehet az irodaparkot és a mellette fekvő régi gázgyári villanegyedet is jól kiegészítő lakó- és szolgáltató funkció kialakítása, mely többek közt az irodapark dolgozói számára is kínálna lakhatási lehetőséget. Ahogy azt a Társaság 2024. május 13-án közzétette, a Graphisoft Park együttműködési megállapodást kötött a Synergy Construction Hungary Kft-vel a lehetőségek feltérképezésére vonatkozóan, melynek lezárását követően a partner társaság – várhatóan ez év végén, vagy jövő év elején – lehetőséget kap a terület, illetve az azt birtokló projekt társaság megvásárlására is az Együttműködési Szerződésben meghatározott feltételekkel.

Osztalékfizetés

Mindezek mellett, ahogy azt a Társaság 2024. április 29-én közzétette, a Közgyűlés határozata alapján 2024 májusában az előző évi pro forma eredmény 90%-nak megfelelő, mintegy 7,1 millió euró, azaz **törzsrészesvényenként 70 eurocent osztalék** kerül kifizetésre. A Társaság az osztalékot **euróban fogja fizetni** a részvényesek számára, melynek kezdőnapja 2024. május 21. lesz. A Társaság ezúttal is felhívja Tisztelt Részvényesek figyelmét, hogy legyenek szívesek tájékozódni az értékpapírszámlavezetőjükkel az euróban érkező osztalék fogadásának és jóváírásának folyamatáról, mely eltérő lehet az egyes szolgáltatóknál.

Pro forma eredmények

2024. I. negyedévi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: a kismértékben csökkent kihasználtság mellett az esedékes euró alapú indexálás eredményeképpen a **bérleti díjbevételek** 116 ezer euróval, közel **3%-kal haladták meg** az előző év hasonló időszakát. Az egyéb bevétel többségében a bérlők által kért és finanszírozott időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, melyet az előző évben csökkentettek az üzemeltetés dekarbonizációs stratégiájával összefüggő, a Társaság által vállalt egyszeri hozzájárulások. A **működési költségek 17%-os növekedése** az első negyedévben az inflációs díjemelések hatását mutatják. Az **értékcsökkenés** a korábban előrejelzettnek megfelelően – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – **kismértékben csökkent** az előző év hasonló időszakához képest. A **pénzügyi eredmény** ugyanakkor **kedvezőtlenebb**: bár a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévőség



után fizetendő kamatok csökkentek, a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel a megváltozott kamatkörnyezetben elmaradt az előző év kiemelkedő eredményétől, továbbá a negyedév végére gyengülő forint miatt a forintban tartott eszközeinken árfolyamveszteség keletkezett. Mindezek együttes hatásaként 2024. I. negyedévében az **EBITDA 209 ezer euróval, 5%-kal, az adózott eredmény pedig 82 ezer euróval, 4%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakát.**

(millió euró)	2023 Q1 tény	2024 Q1 tény
Bérleti díj bevétel	4,20	4,31
Egyéb bevétel, ráfordítás (nettó)	(0,02)	0,12
Működési költség	(0,27)	(0,32)
EBITDA	3,91	4,11
Értékcsökkenés	(1,71)	(1,61)
Üzemi eredmény	2,20	2,50
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(0,14)	(0,36)
Adózás előtti eredmény	2,06	2,14
Nyereségadó	(0,01)	(0,01)
Adózott eredmény	2,05	2,13

Előrejelzés

Az előző év hasonló időszakánál kedvezőbb, és az éves előrejelzést is időarányosan meghaladó első negyedévi eredmények ellenére az egész év vonatkozásában egyelőre továbbra is fenntartjuk korábbi óvatos becslésünket. Ennek oka részben a kihasználtság és ezáltal a bérleti díjbevétel várható alakulása, továbbá egyszeri, nagyobb költségek is várhatóan az év hátralevő részében merülnek fel.

2024-ben néhány bérleti szerződésben bekövetkező változás miatt a bérbeadott területek csökkenésével számolunk, ugyanakkor várakozásunk szerint a kihasználtság továbbra is stabilan 90% felett marad az év során. A bérleti díjak csökkenő mértékű indexálása a várhatóan kieső bevételnek csak egy részét kompenzálja, így összességében 2024-re **az előző évinél 1,5%-kal kevesebb, 16,6 millió euró bérleti díjbevételt** várunk. A bérelt területek módosítására vonatkozó kérések nagyobb részt a szerződések lejáratakor kerülnek újratárgyalásra, de néhány bérlő esetében már 2023-ban, még a lejárat előtt létrejött erre vonatkozó megállapodás, melyeknek hatása a 2024-es üzleti évet is érinti. A szerződéslejárat előtti területcsökkentések jelentős részét a bérlők egyösszegben kompenzálják, ami az egyéb bevételeket növeli meg egyszeri bevételként, részben már 2023-ban, illetve 2024-ben is. A **működési költségek** terén jelentős, **18%-os növekedéssel** számolunk, részben a szolgáltatási díjak emelkedése, a személyi jellegű kifizetések növelése és az ESG stratégiában meghatározott célok kapcsán felmerülő új költségelemek következtében. Az **értékcsökkenés várhatóan 2024-ben egyes eszközök kifutása miatt 300 ezer euróval csökkenni fog.** Ugyanakkor a **pénzügyi műveletek nettó eredménye várhatóan kedvezőtlenebbül** alakul az előző évinél: bár a csökkenő hitelkintlévőség után fizetendő kamat mérséklődik, a forint kamatkörnyezetben bekövetkezett változások miatt a 2023-ashoz hasonló mértékű kamatbevétellel már nem számolhatunk, továbbá a forint volatilitása is okozhat árfolyamveszteséget. Összességében **2024-re 7,1 millió euró pro forma adózott eredménnyel** számolunk, ami ugyan mintegy 10%-kal elmarad a 2023. év egyszeri tényezők miatt kiemelkedő eredményeitől, de a 2022. évi nettó eredményt közel 18%-kal meghaladja.



(millió euró)	2022. tény	2023. tény	2024. várható
Bérleti díj bevétel	15,54	16,85	16,6
Egyéb bevétel, ráfordítás (nettó)	0,64	0,57	0,6
Működési költség	(1,42)	(1,61)	(1,9)
EBITDA	14,76	15,81	15,3
Értékcsökkenés	(7,01)	(6,94)	(6,6)
Üzemi eredmény	7,75	8,87	8,7
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,71)	(0,99)	(1,6)
Adózás előtti eredmény	6,04	7,88	7,1
Nyereségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)
Adózott eredmény	6,02	7,86	7,1

Ingtalanállomány és valós nettó eszközérték

2024. I. negyedév végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét 227 millió euróra** értékelte, mely **1,5 millió euró növekedést** jelent 2023. év végéhez képest. Ezen belül az **elkészült, átadott ingatlanok valós értéke 1,3 millió euróval** nőtt. Annak ellenére, hogy az általános piaci bizonytalanság miatt a hozamelvárás tovább emelkedett, ennek hatása az ingatlanok valós értékben nem mutatkozott. Az irodapark bérlői köre stabil és az épületek kihasználtsága átlag feletti, az előző év végére bekövetkezett kisebb üresedés mellett is. A **fejlesztési területek valós értékének¹ változása minimális** (200 ezer euró növekedés): a telkek értékét érdemben meghatározó körülményekben az elmúlt negyedévben nem történt jelentős változás. Az északi fejlesztési területet érintő kármentesítés megvalósítása elhúzódik és továbbra is bizonytalan, és a jövőbeli fejlesztések várható költsége és irodák iránt várható kereslet sem változott számottevően.

Köszönhetően az eurózónában tapasztalt kamatszinteknek, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött **kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke² továbbra is kedvező**, melynek eredménye a tőkében (nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló **hitelállománya** a folyamatos törlesztések eredményeképpen **84 millió euróra csökkent**. A Társaság **készpénzállománya 2024. I. negyedév végén 15 millió euró**, mely biztosítja a II. negyedévben esedékes osztalékfizetésen túl a vállalat hosszú távú biztonságos működését, az egyes bérlői kialakítások, épület korszerűsítések, felújítások finanszírozását, továbbá tartalékot képez a változó gazdasági körülmények esetleges negatív hatásaira is.

Összességében az ingatlanállomány valós értékének növekedése, és a csökkenő hiteltartozás mellett a növekvő készpénztartaléknak köszönhetően a Társaság **valós nettó eszközértéke az előző év végi értéket 5,4 millió euróval meghaladva 164 millió euró** értéket ért el.

¹ Valamennyi fejlesztési terület értéke potenciális jövőbeli irodafejlesztés jelentéértékeként került meghatározásra, és nem számol az esetleges lakáscélú fejlesztés várható hatásával.

² 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. dec. 31.	2024. márc. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	215.105	211.762	213.078
Fejlesztési telkek	15.760	13.710	13.940
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	230.865	225.472	227.018
Valós nettó eszközérték	157.577	158.228	163.606
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	15,63	15,69	16,23

Dekarbonizációs stratégia

Az irodaterkek 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 már elért eredményeit a 2023-ban publikált, **első ESG jelentésében** tette közzé. Ez a jelentés 2024 januárjában elnyerte a Deloitte által alapított **Zöld Béka díjat**, mely azokat a vállalatokat ismeri el, akiknél a fenntarthatóság része az üzleti stratégiának, a szervezeti kultúrának és a társaság működésének, és jelentésük ezt átfogóan szemlélteti, mind az elért eredmények bemutatásában, mind a célkitűzések és a stratégia megfogalmazásában. 2024. II. negyedévében a Társaság közzéteszi soron következő ESG jelentését, melyben beszámol a 2023-as évben elért eredményekről, a stratégia részeként megfogalmazott célkitűzések nyomon követéséről, és néhány új szempont figyelembe vételéről.

A stratégia meghatározó elemei a karboncsökkentésre törekvő fejlesztések, melynek keretében 2023-ban 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**. A bérlőkkel együttműködve a **gáz- és áramfogyasztásban** a 2022-es év után 2023-ban is **jelentős megtakarítást** sikerült elérni, mely együttműködést és intenzív kapcsolatot a továbbiakban is célunk fenntartani. Célunk továbbá az energiahatékonyság javítása mellett a **tudatos anyaghasználat** szempontjainak (pl. élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság) előtérbe helyezése, az irodakialakítások és az üzemeltetés során keletkező hulladék minimalizálása, továbbá a Park egyedi jellegét adó zöld park, környezet és ezáltal a **biodiverzitás** megőrzése és fenntartása.

* * *

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 28 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 jelenlétet. 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.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
Vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2023.03.31	2024.03.31
	napján végződő 3 hónap	
Ingyen bérbeadás árbevétele	4.195	4.311
Működési költség	(271)	(318)
Egyéb bevétel (nettó)	(18)	122
EBITDA	3.906	4.115
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.706)	(1.613)
Üzemi eredmény	2.200	2.502
Nettó kamatköltség	(216)	(283)
Egyéb pénzügyi eredmény	74	(78)
Adózás előtti eredmény	2.058	2.141
Nyereségadó	(4)	(5)
Pro forma adózott eredmény (1)	2.054	2.136
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	0,20	0,21
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(531)	1.047
El nem számolt értékcsökkenés	1.653	1.555
Beszámoló szerinti adózott eredmény	3.176	4.738
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	0,31	0,47

(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:

	2023. december 31.	2024. március 31.
Ingtatlanok valós értéke	211.762	213.078
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>210.186</i>	<i>211.445</i>
Fejlesztési telkek valós értéke	13.710	13.940
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>8.354</i>	<i>8.362</i>
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	225.472	227.018
Becsült valós nettó eszközérték (2)	158.228	163.606
<i>Könyv szerinti nettó eszközérték (1)</i>	<i>152.157</i>	<i>157.237</i>
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	15,69	16,23
<i>Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)</i>	<i>15,09</i>	<i>15,59</i>

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

(2) A becsült valós nettó eszközérték a beépítetlen telkeket és a saját használatú ingatlanokat is valós értéken tartalmazza.

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

A könyv szerinti nettó eszközérték és a valós nettó eszközérték (saját tőke) bemutatását a Kiegészítő melléklet 23. megjegyzése tartalmazza.



Részletes elemzés

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

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

2024. I. negyedévi „pro forma” eredmények

A 2024. I. negyedévi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2023-as év hasonló időszakához viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2024: 4.311 ezer euró; 2023: 4.195 ezer euró) 116 ezer euróval, 3%-kal haladta meg az előző év hasonló időszakát. Kismértékben alacsonyabb kihasználtság mellett a bérleti szerződések euró alapú indexálása eredményezte a növekedést.
- A **működési költség** (2024: 318 ezer euró; 2023: 271 ezer euró) 17%-kal nőtt az előző év hasonló időszakához képest, melyet elsősorban egyes, ingatlanokkal kapcsolatos kiadások, illetve személyi jellegű költségek inflációkövető növekedése okozott.
- Az **egyéb bevétel (ráfordítás)** (2024: 122 ezer euró bevétel; 2022: 18 ezer euró ráfordítás) nagyobb részt a bérlők megrendelésére és költségére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye, melyet azonban 2023-ban a bérbeadott területek energiafelhasználásának csökkentéséhez, és az üzemeltetés dekarbonizációs stratégiájához való – a Társaság által vállalt – egyszeri hozzájárulás költségei csökkentették az egyéb eredményt.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2024: 1.613 ezer euró; 2023: 1.706 ezer euró) 5%-kal elmarad az előző évitől, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Az **EBITDA** (2024: 4.115 ezer euró; 2023: 3.906 ezer euró) 209 ezer euróval, 5%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2024: 2.502 ezer euró; 2023: 2.200 ezer euró) 302 ezer euróval, 14%-kal nőtt az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2024: 283 ezer euró; 2023: 216 ezer euró) 67 ezer euróval, 31%-kal nőtt az előző évhez képest. A hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévőség eredményeképpen a fizetett kamat kevesebb, ugyanakkor a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel a megváltozott kamatkörnyezetben jelentősen elmaradt az előző év kiemelkedő eredményétől.
- Az **egyéb pénzügyi eredményt** (2024: 78 ezer euró veszteség; 2023: 74 ezer euró nyereség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbözete befolyásolja.
- A **nyereségadó** (2024: 5 ezer euró; 2023: 4 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** (2024: 2.136 ezer euró; 2023: 2.054 ezer euró) 82 ezer euróval, 4%-kal haladja meg az előző év eredményét.



2024. I. negyedévi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2024. I. negyedévben 2.602 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredményénél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 1.555 ezer euróval, míg a valós érték változásuk további 1.047 ezer euróval növelte az eredményt. A gazdasági kilátások és az irodaterületek iránti szűkülő kereslet a teljes irodapiacra hatással van, ugyanakkor a független értékbecslő a Graphisoft Park átlagosnál magasabb kihasználtsági rátája és a stabil bérlői állománya alapján az ingatlanok értékét kismértékben emelte.

2023. I. negyedévében a beszámoló szerinti eredmény 1.122 ezer euróval volt magasabb a „pro forma” eredményénél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 1.653 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 531 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:	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	97%	97%	97%	95%	95%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

A 2020-ban a COVID válság hatására bekövetkezett kismértékű, átmeneti csökkenést követően a Graphisoft Park kihasználtsága már a következő évben növekedni kezdett, 2022-2023 években stabilan 97-98%-on állt, még az időszakra jellemző magas, volatilis energiaárak és recessziós környezet ellenére is. 2023 utolsó negyedévében ugyanakkor, több nagyobb bérlő szerződésének megújításakor terület csökkentési igények merültek fel, ezzel év végére 95%-ra csökkentve az irodapark kihasználtságát. Bár jelen gazdasági környezetben további kisebb üresedés várható még 2024. év hátralevő részében (lásd alább **2024 évi előrejelzés** címszó alatt), ez a kihasználtsági szint továbbra is meghaladja a budapesti irodapiaci átlagot, bizonyítva a zöld környezet által dominált irodapark, mint munkakörnyezet iránti szignifikáns és tartós igényt.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz 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 bérelti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, évente meghosszabbítva lejáró szerződésüket. A Park sajátosságai folytán a bérlők növekedési igényeinek eleget tudunk tenni: kezdő vállalkozások akár 1 éves szerződéssel a Park bérlőivé válhatnak, a későbbiekben pedig a növekedési pályájukhoz illeszkedő bővülési lehetőség is biztosított a számukra. A Park összes jelenlegi bérlőjének az **első bérelti 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 irodabérelti piacon általánosan tapasztalható csökkenő trendhez **2,4 év**.



Korszerősítési tervek

2017-2022 között több irodaépület szisztematikus, elsősorban gépészeti korszerősítését 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, korszerősítési programjaink fókuszába az energiahatékonyságot növelő, energiafogyasztást optimalizáló projektek kerülnek, melyeket a bérlőkkel folyamatosan egyeztetve, velük együttműködve valósítunk meg. A 2023-as évben 2 nagyobb épületben (mintegy 16 ezer m² bérbeadható területet érintve) történtek nagyobb értékben energiahatékonyságot növelő fejlesztések (hőszivattyú, illetve kisebb napelemek telepítése, irodai és összekötő folyosói üvegek cseréje hőszigeteltre). 2024-ben további épületeken tervezünk és kezdünk is meg hasonló felújításokat, fokozatosan javítva az épületeink energiahatékonyságát, és csökkentve az egész park működésének karbonlábnyomát.

Az elmúlt időszakban – részben a kialakult energiaválság okán is – nagy hangsúlyt fektettünk az energiafelhasználás monitorozására, és a bérlőkkel együttműködve a fogyasztás tudatos csökkentésével, a 2022-es évben közel 20%-os, míg **2023-ban további 10% megtakarítást értünk el.** A 2023-ban publikált ESG stratégiánkkal összhangban, az épületek korszerősítésének tervezésekor a dekarbonizációs célok elérését támogató projektek kapnak prioritást, szem előtt tartva az energiahatékonyság javítása mellett a tudatos anyaghasználatot (élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság), valamint az átépítés során keletkező hulladék minimalizását is.

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 84 millió euró, jelenleg tehát az ingatlanok valós értékének 37%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a Társaság teljes hitelállománya a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású, amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti. 2024. március 31-én a fennálló tőkekintlévőség átlagos hitelkamatlába a megkötött kamatcsere ügyletek eredményeképpen 1,88%. A kamatcsere ügyletek pozitív valós értéke (3,7 millió euró) tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatai között fennálló különbözetet.



Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejárat dátum	2024.03.31-én fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	7.772
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	15.600
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	29.131
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	31.043
Összesen	119.600		83.546

2024. évi előrejelzés

Jelen beszámolóban nem változtatunk a korábban publikált előrejelzésen. Összességében a kismértékben csökkenő kihasználtság mellett a bérleti díjak alacsonyabb indexálásával, a működési költségek inflációs emelkedésével, továbbá a változó kamatkörnyezet miatt alacsonyabb kamatbevétellel számolunk.

(millió euró)	2022. tény	2023. tény	2024. várható
Bérleti díj bevétel	15,54	16,85	16,6
Egyéb bevétel, ráfordítás (nettó)	0,64	0,57	0,6
Működési költség	(1,42)	(1,61)	(1,9)
EBITDA	14,76	15,81	15,3
Értékcsökkenés	(7,01)	(6,94)	(6,6)
Üzemi eredmény	7,75	8,87	8,7
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,71)	(0,99)	(1,6)
Adózás előtti eredmény	6,04	7,88	7,1
Nyereségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)
Adózott eredmény	6,02	7,86	7,1

- A mérsékeltebb bérleti díjbevételi várakozásunkban figyelembe vettük, hogy egyrészt a változó irodahasználati szokások, másrészt a romló gazdasági környezet miatt az 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 nagyrészt kompenzációként megfizetik (illetve egy részét már megfizették 2023-ban), mely az egyéb bevételek között kerül elszámolásra. Továbbá figyelembe vesszük azt is, hogy a bérleti díjak esedékes indexálásának mértéke mérséklődik. Ezek alapján **2024. évre 16,6 millió euró bérleti díjbevétellel** számolunk, amely 240 ezer euróval, azaz 1,5%-kal alacsonyabb lehet az előző évinél.
- Az **egyéb bevételek** hagyományosan a bérlők által kért átépítések ellentételezéséért kapott bevételeket jelentik. **2024-ben** (2023-hoz hasonlóan) az egyes bérleti területek lejárat előtti csökkentése ellenében fizetendő kompenzáció növeli az egyéb bevételeket, amely így a korábbi évekhez hasonló **600 ezer euró**t érhet el.
- A **működési költségek** esetében **2024-ben** a szolgáltatások díjának további emelkedésével, a személyi jellegű kifizetések növelésével, és az ESG stratégiában meghatározott célok megvalósításához szükséges új költségelemekkel **összesen mintegy 18% növekedéssel** számolunk.



- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint **2024-ben** az **EBITDA** az előző évitől várhatóan mintegy 500 ezer euróval elmaradva **15,3 millió euró** lesz.
- **2024-ben** a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt várhatóan az előző évhez képest mintegy **300 ezer euróval csökkenni** fog.
- A **pénzügyi műveletek nettó eredményének** részeként a folyamatos hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintévlősége után fizetendő kamat mérséklődik. Ugyanakkor 2024-ben a kamatkörnyezetben bekövetkezett változásokra tekintettel már nem számolunk a 2023-ashoz hasonló mértékű kamatbevétellel, és a forint volatilitása is okozhat árfolyamveszteségeket. Összességében **2024-re** az előző évinél mintegy 600 ezer euróval több, **1,6 millió euró nettó pénzügyi költség várható**.
- Mindezek eredményeként a **2024. évi várható pro forma nettó eredmény 7,1 millió eurót** érhet el. A várható eredmény ugyan az előző évi, egyszeri rendkívüli bevételeknek köszönhetően kimagasló eredménytől közel 800 ezer euróval, azaz közel 10%-kal elmarad, ugyanakkor 18%-kal meghaladja a 2022. évi pro forma eredményt.

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 tudnánk adni új épületeket ezen a területen is. A Társaság ugyanakkor megvizsgálja erre a területre vonatkozóan a lakó- és szolgáltató funkció fejlesztésének lehetőségét is, ami ezen a központi területtől távolabb eső, közúttal is elválasztott területen összességében városképi, városszervezési- és üzleti szempontból is célszerűbb lenne a további irodaépület fejlesztés helyett. Jelenleg a lakóingatlan fejlesztési lehetőség feltérképezése zajlik, mely várhatóan ez év végén, következő év elején zárul.

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 fejlesztendő 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 irodafejlesztési potenciál mintegy 46.000 m² bérbeadható terület, így tehát a Társaság tulajdonában álló ingatlanon az összes bérbeadható terület 128.000 m² -re növekedhet, kiegészülve a déli területen potenciálisan kialakítható lakó- és szolgáltatófunkciókkal.**

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 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 ismételtlen 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 illetve az infláció megugrása, az energiaárak drasztikus változása mellett is csak kismértékben csökkent, és a jelenlegi gazdasági körülmények közepette is 95%-on áll. Ugyanakkor a közeljövőben a bérlői magatartásban tapasztalható 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 befolyásolja a gazdasági környezet, 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 400 HUF/EUR átlagárfolyammal, 5% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan gazdasági, 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, 2024. május 14.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



EPRA mutatószámok

A Graphisoft Park SE 2022-ben, Magyarországon elsőként csatlakozott az EPRA (European Public Real Estate Association) szervezethez, melynek küldetése az európai ingatlanszektor előmozdítása, fejlesztése és képviselete. Ennek részeként a befektetők és érdekelt felek jobb tájékoztatását elősegítve egy szabványosított keretrendszert hozott létre az ingatlantársaságok közötti összehasonlíthatóság javítása érdekében (EPRA BPR – Best Practices Recommendations). A Graphisoft Park SE a transzparencia iránti elkötelezettségének jegyében 2023-tól részletes pénzügyi, és az ingatlanportfolióra vonatkozó információkat tesz közzé az EPRA ezen ajánlásai szerint.

		EPRA mutatószámok - konszolidált	
		2023 Q1	2024 Q1
EPRA Earnings ¹	in T EUR	3.668	3.688
EPRA Earnings per share	in EUR	0,36	0,37
EPRA net initial yield ²	in %	7,11%	7,28%
EPRA 'topped-up' net initial yield ²	in %	7,20%	7,36%
EPRA cost ratio ³ (including direct vacancy costs)	in %	8,15%	5,89%
EPRA cost ratio ³ (excluding direct vacancy costs)	in %	7,89%	5,58%
		2023. dec. 31.	2024. márc. 31.
EPRA NAVs			
EPRA Net reinstatement value ⁴	in T EUR	150.669	155.836
EPRA Net reinstatement value per share	in EUR	14,94	15,46
EPRA net tangible assets ⁵	in T EUR	150.614	155.791
EPRA net tangible assets per share	in EUR	14,94	15,45
EPRA Net disposal value ⁶	in T EUR	152.157	157.237
EPRA net disposal value per share	in EUR	15,09	15,59
EPRA vacancy rate ⁷	in %	3,70%	3,38%
EPRA loan-to-value ratio ⁸	in %	32,30%	30,50%

¹ Működésből származó eredmény, befektetési célú ingatlanok és pénzügyi eszközök valós érték változása nélkül.

² Az éves árbevétel csökkentve az ingatlanokkal kapcsolatos működési költségekkel, és az ingatlanok becsült vevői költségekkel növelt valós piaci értékének hányadosa. A „topped-up” mutató az árbevételre vonatkozóan kiigazításokat tartalmaz bérleti díjmentes, vagy egyéb kedvezményes időszakokra vonatkozóan.

³ Adminisztratív és működési költségek aránya az árbevételhez képest.

⁴ Nettó eszközérték hosszú távon, feltételezve, hogy az ingatlanok nem kerülnek eladásra, az újjáépítéshez szükséges értéket mutatja.

⁵ Tárgyi eszközök nettó értéke, feltételezve, hogy az eszközök adás-vétel tárgyai lehetnek, ezzel halasztott adó keletkezhet. Ez a mutató nem tartalmazza az immateriális javak értékét.

⁶ Nettó elidegenítési érték: értékesítéskori érték, ahol a halasztott adó, a pénzügyi eszközök és egyéb kiigazítások kerülnek kiszámításra, és a keletkező adó levonásra kerül.

⁷ Az üres területek becsült bérleti értéke a teljes portfólió értékéhez képest.

⁸ A kötelezettség állomány (az aktuálisan rendelkezésre álló szabad pénzeszközzel nem fedezett) értékének aránya az ingatlanok és egyéb eszközök piaci értékéhez képest.

A mutatók számítási módszertana és részletes kalkulációja az éves jelentésben kerül bemutatásra.



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2024. március 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2024. május 14.

Kocsány János
vezérigazgató

Farkas Ildikó
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ
2024. MÁRCIUS 31.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a negyedéves beszámolóhoz	8-27

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2024. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2023. december 31.	2024. március 31.
Pénzeszközök	3	14.562	15.080
Vevők	4	1.097	816
Adókövetelés	5	562	379
Egyéb forgóeszközök	6	3.192	3.348
Forgóeszközök		19.413	19.623
Befektetési célú ingatlanok	9	218.540	219.807
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.116	1.218
Immateriális javak	8	55	45
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	4.999	5.302
Befektetett eszközök		224.710	226.372
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		244.123	245.995
Rövid lejáratú hitelek	12	5.513	5.525
Szállítók	10	726	627
Adókötelezettség	5	400	477
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	4.846	3.207
Rövid lejáratú kötelezettségek		11.485	9.836
Hosszú lejáratú hitelek	12	78.291	76.707
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	1.439	1.587
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	751	628
Hosszú lejáratú kötelezettségek		80.481	78.922
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		91.966	88.758
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		149.534	154.270
Saját részvények	22	(981)	(979)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	13	5.727	6.091
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.054)	(3.076)
Saját tőke		152.157	157.237
FORRÁSOK ÖSSZESEN		244.123	245.995

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2024. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2023. március 31. napján végződő 3 hónap	2024. március 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele		4.195	4.311
Árbevétel	15	4.195	4.311
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	16	(32)	(38)
Személyi jellegű költség	16	(138)	(171)
Egyéb működési költség	16	(101)	(109)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(53)	(58)
Működési költség		(324)	(376)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(531)	1.047
Egyéb (ráfordítás) / bevétel	17	(18)	122
ÜZEMI EREDMÉNY		3.322	5.104
Kamatbevétel	18	206	109
Kamatköltség	18	(422)	(392)
Árfolyamkülönbözlet	19	74	(78)
Pénzügyi eredmény		(142)	(361)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		3.180	4.743
Nyereségadó	20	(4)	(5)
ADÓZOTT EREDMÉNY		3.176	4.738
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		3.176	4.738
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,31	0,47
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,31	0,47

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2024. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2023. március 31. napján végződő 3 hónap	2024. március 31.
Adózott eredmény		3.176	4.738
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(501)	364
Átváltási különbözet**		25	(22)
Egyéb átfogó jövedelem		(476)	342
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		2.700	5.080
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		2.700	5.080

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL
2024. MÁRCIUS 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2022. december 31.	250	144.810	(972)	7.937	681	(3.087)	149.619
Adózott eredmény	-	3.137	-	39	-	-	3.176
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	25	25
Értékelési tartalék	-	39	-	(540)	-	-	(501)
2023. március 31.	250	147.986	(972)	7.436	681	(3.062)	152.319
2023. december 31.	250	149.534	(981)	5.727	681	(3.054)	152.157
Adózott eredmény	-	4.736	-	2	-	-	4.738
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(22)	(22)
Értékelési tartalék	-	2	-	362	-	-	364
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
2024. március 31.	250	154.270	(979)	6.091	681	(3.076)	157.237

* 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

2024. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2023. március 31.	2024. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	3.180	4.743
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	531	(1.047)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	53	58
Tárgyi eszközök értékesítésének nyeresége	-	(21)
Kamatköltség	422	392
Kamatbevétel	(206)	(109)
Nem realizált árfolyamveszteség / (nyereség)	114	(43)
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése	360	305
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	529	(1.520)
Fizetett nyereségadó	(9)	(9)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	4.974	2.749
BEFKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(317)	(255)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(9)	(169)
Tárgyi eszközök értékesítése	-	30
Kapott kamat	209	116
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(117)	(278)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hiteltörlesztés	(1.480)	(1.510)
Fizetett kamat	(400)	(385)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.880)	(1.895)
Pénzeszközök növekedése	2.977	576
Pénzeszközök az időszak elején	12.236	14.562
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (vesztesége)	73	(58)
Pénzeszközök az időszak végén	15.286	15.080

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

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

Az ingatlanfejlesztési feladatokat az egyes ingatlanok tulajdonosai, nevezetesen a Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. végzik. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Services Kft. látja el, a Cégcsoport ingatlanfejlesztéseihez és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeket pedig a Graphisoft Park Engineering & Management Kft végzi.

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 23 fő volt 2024. március 31-én.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 25 évben összesen 82.000 m² bérbeadható területet (iroda-, labor-, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet) fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. Ezekhez hozzávetőleg 2.000 db felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. A 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 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő, tőzsdére bevezetett, forgalomképes „A” sorozatú 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	2023. december 31.			2024. március 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TŐZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	90,87	10.631.674	100,00	90,14
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	16,12	1.789.082	16,83	15,99
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	15,19	1.685.125	15,85	15,06
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	0,82	90.457	0,85	0,81
5% feletti részvényesek	2.960.406	27,85	26,68	2.648.261	24,91	23,68
HOLD Alapkezelő Zrt. (5)	735.386	6,92	6,63	1.148.261	10,80	10,27
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt. (4)	725.020	6,82	6,53	n/a	n/a	n/a
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,52	1.500.000	14,11	13,41
Egyéb részvényesek	5.333.110	50,16	48,06	5.645.255	53,10	50,47
Saját részvények (1)	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	1.876.167	n/a	9,13	1.876.167	n/a	9,86
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	923.213	n/a	8,32	923.213	n/a	8,25
Farkas Ildikó – IT tag, CFO (3)	90.000	n/a	0,81	180.000	n/a	1,61
Dolgozói saját részvények (1)	862.954	n/a	-	772.954	n/a	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

(1) A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 22. megjegyzés tartalmazza.

(2) 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.

(3) A Társaság 2024. március 12-i közlése szerint Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90.000 db dolgozói részvény.

(4) A VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt (korábbi nevén AEGON Befektetési Alapkezelő Zrt) 2024. február 22-én megküldött értesítése alapján a Társaságban fennálló részesedése 5% alá csökkent.

(5) Bár a táblázatban a HOLD Alapkezelő Zrt. részesedése és szavazati aránya meghaladja a 10%-ot, küszöbátlépés nem történt a saját és a dolgozói részvények küszöbérték számításánál történő figyelembevétele miatt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	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.

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2023. 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:

	2023. március 31. napján végződő 3 hónap	2024. március 31. napján végződő 3 hónap
EUR/HUF nyitó:	400,25	382,78
EUR/HUF záró:	380,99	395,83
EUR/HUF átlag:	388,60	388,19

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2023. december 31.	2024. március 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	14.561	15.079
Pénzeszközök	14.562	15.080

4. Vevők

	2023. december 31.	2024. március 31.
Vevők	1.112	831
Vevők értékvesztése	(15)	(15)
Vevők	1.097	816

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2023. december 31.	2024. március 31.
Adókövetelés	562	379
Adókötelezettség	(400)	(477)
Nettó adókövetelés / (kötelezettség)	162	(98)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2023. december 31.	2024. március 31.
Elhatárolt bevételek	532	460
Elhatárolt költségek	94	274
Banki biztosítéki számlák	2.434	2.441
Egyéb követelések	132	173
Egyéb forgóeszközök	3.192	3.348

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
Nettó érték:			
2022. december 31.	941	315	1.256
Bruttó érték:			
2022. december 31.	1.375	1.067	2.442
Növekedés	2	61	63
Értékesítés	-	(47)	(47)
Selejtezés	-	(124)	(124)
Átváltási különbözet	-	34	34
2023. december 31.	1.377	991	2.368
Értékcsökkenés:			
2022. december 31.	434	752	1.186
Növekedés	82	102	184
Értékesítés	-	(17)	(17)
Selejtezés	-	(124)	(124)
Átváltási különbözet	-	23	23
2023. december 31.	516	736	1.252
Nettó érték:			
2023. december 31.	861	255	1.116

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2023. december 31.	1.377	991	2.368
Növekedés	1	168	169
Értékesítés	-	62	62
Selejtezés	-	(124)	(124)
Átváltási különbözet	-	(27)	(27)
2024. március 31.	1.378	1.070	2.448

Értékcsökkenés:

2023. december 31.	516	736	1.252
Növekedés	20	29	49
Értékesítés	-	71	71
Selejtezés	-	(124)	(124)
Átváltási különbözet	-	(18)	(18)
2024. március 31.	536	694	1.230

Nettó érték:

2024. március 31.	842	376	1.218
--------------------------	------------	------------	--------------

8. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak		Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2022. december 31.	65	65	2023. december 31.	55	55
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2022. december 31.	136	136	2023. december 31.	162	162
Növekedés	19	19	Növekedés	-	-
Átváltási különbözet	7	7	Átváltási különbözet	(5)	(5)
2023. december 31.	162	162	2024. március 31.	157	157
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2022. december 31.	71	71	2023. december 31.	107	107
Növekedés	32	32	Növekedés	9	9
Átváltási különbözet	4	4	Átváltási különbözet	(4)	(4)
2023. december 31.	107	107	2024. március 31.	112	112
Nettó érték:			Nettó érték:		
2023. december 31.	55	55	2024. március 31.	45	45

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

9. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:			
2022. december 31.	8.354	213.612	221.966
Növekedés	-	996	996
Valós érték változás	-	(4.422)	(4.422)
2023. december 31.	8.354	210.186	218.540
Növekedés	8	212	220
Valós érték változás	-	1.047	1.047
2024. március 31.	8.362	211.445	219.807

A beruházások 2024. I. negyedévi 220 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (44 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (168 ezer euró), és
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (8 ezer euró).

A független értékbecslést az összes bemutatott időszakra az ESTON International Kft. 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 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

		2023. december 31.	2024. március 31.
Összes bérbeadható terület	<ul style="list-style-type: none"> • iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület • oktatási terület • diákszálló 	73.000 m ²	73.000 m ²
		6.000 m ²	6.000 m ²
		3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztési telkek	• fejleszthető bérbeadható terület	66.000 m ²	66.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		82-90%	82-90%
Átlagos diszkontráta		7,67%	7,83%

10. Szállítók

	2023. december 31.	2024. március 31.
Szállítók - belföldi	726	627
Szállítók	726	627

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2023. december 31.	2024. március 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	66	67
Bérlői kauciók	1.157	913
Hitelek valós érték különbözete*	510	494
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	3.113	1.733
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4.846	3.207

* 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 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2023. december 31.	2024. március 31.
Rövid lejáratú	5.513	5.525
Hosszú lejáratú	78.291	76.707
Hitelek	83.804	82.232

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2023. december 31.	2024. március 31.
Rövid lejáratú	779	769
Hosszú lejáratú	7.127	6.746
Hitelek	7.906	7.515

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 2024. március 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2,4 milliárd forint (6.071 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 1.701 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 7.515 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 1.587 ezer euró értékben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Erste hitel

	2023. december 31.	2024. március 31.
Rövid lejáratú	2.022	2.037
Hosszú lejáratú	27.536	27.015
Hitelek	29.558	29.052

A Társaság 2017. november 30-án korábbi hitelének refinanszírozására 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, 2018 második félévétől indult és a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, így a kamatlába teljes futamidőre rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 1.752 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:

	2023. december 31.	2024. március 31.
Rövid lejáratú	1.252	1.259
Hosszú lejáratú	13.794	13.477
Hitelek	15.046	14.736

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 2024. március 31-én fennálló hiteltartozás 15.600 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 14.736 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Unicredit hitel:

	2023. december 31.	2024. március 31.
Rövid lejáratú	1.460	1.460
Hosszú lejáratú	29.834	29.469
Hitelek	31.294	30.929

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel, ami 2019. december 30-án folyósításra is került. A hitel kiegészül egy a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, aminek eredményeképpen a kamatláb a hitel teljes futamidejére rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 3.550 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:

	2023. december 31.	2024. március 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	7.906	7.515
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	29.558	29.052
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	15.046	14.736
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	31.294	30.929
Hitelek	83.804	82.232

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Kedvezményes kamatozású hitelek:

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújtott a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleztek kis-és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2024. március 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	7.774	259	7.515
UniCredit Bank Hungary Zrt.	15.600	864	14.736
Hitelek (NHP)	23.374	1.123	22.251

* 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

	2023. december 31.	2024. március 31.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(1.439)	(1.587)
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	1.580	1.752
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	3.419	3.550
Fedezeti ügyletek valós értéke*	3.560	3.715
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	4.999	5.302
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	(1.439)	(1.587)
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	5.727	6.091

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2023. december 31.	2024. március 31.
Hitelek valós érték különbözete*	751	628
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	751	628

* 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 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

15. Árbevétel

	2023. március 31.	2024. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	4.195	4.311
Árbevétel	4.195	4.311

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

16. Működési költség

	2023. március 31.	2024. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	32	38
Személyi jellegű költség	138	171
Egyéb működési költség	101	109
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	53	58
Működési költség	324	376

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2023. március 31.	2024. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Iroda és telekommunikáció	1	1
Jog és adminisztráció	50	52
Egyéb	50	56
Egyéb működési költség	101	109

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

17. Egyéb (ráfordítás) / bevétel

	2023. március 31.	2024. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	51	13
Továbbszámlázott beruházási költségek	(43)	(12)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	2.027	1.720
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(2.046)	(1.621)
Egyebek	(7)	22
Egyéb (ráfordítás) / bevétel	(18)	122

18. Kamatbevétel és kamatköltség

	2023. március 31.	2024. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Kapott kamatok	206	109
Hitelkamatok	(404)	(380)
Egyéb kamatköltség	(18)	(12)
Nettó kamatköltség	(216)	(283)

19. Egyéb pénzügyi eredmény

	2023. március 31.	2024. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Realizált árfolyamnyereség / (veszteség)	74	(128)
Nem realizált (árfolyamveszteség) / nyereség	(39)	47
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	39	3
Egyéb pénzügyi eredmény	74	(78)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

20. Nyereségadó

	2023. március 31.	2024. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Tárgyévi nyereségadó	(4)	(5)
Nyereségadó	(4)	(5)

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. 2023-ban és 2024-ben az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2023. március 31.	2024. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	3.176	4.738
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,31	0,47
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,31	0,47

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

22. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2023. december 31.	2024. március 31.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	862.954	772.954
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	28.241	26.441
Saját részvények bekerülési értéke összesen	981	979

23. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2024. március 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2024. márc. 31.	Valós érték 2024. márc. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	221.025	227.394	6.369
Immateriális javak	8	45	45	-
Adókötelezettség, nettó	5	(98)	(98)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		220.972	227.341	6.369
Pénzeszközök	3	15.080	15.080	-
Vevők	4	816	816	-
Egyéb forgóeszközök	6	3.348	3.348	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	5.302	5.302	-
Szállítók	10	(627)	(627)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.207)	(3.207)	-
Hitelek	12	(82.232)	(82.232)	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	(1.587)	(1.587)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(628)	(628)	-
Pénzügyi instrumentumok		(63.735)	(63.735)	-
Nettó eszközérték		157.237	163.606	6.369

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2024. március 31-én 227.018 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2023. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2023. dec. 31.	Valós érték 2023. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	219.656	225.727	6.071
Immateriális javak	8	55	55	-
Adókövetelés, nettó	5	162	162	-
Nem pénzügyi instrumentumok		219.873	225.944	6.071
Pénzeszközök	3	14.562	14.562	-
Vevők	4	1.097	1.097	-
Egyéb forgóeszközök	6	3.192	3.192	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	4.999	4.999	-
Szállítók	10	(726)	(726)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(4.846)	(4.846)	-
Hitelek	12	(83.804)	(83.804)	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	(1.439)	(1.439)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(751)	(751)	-
Pénzügyi instrumentumok		(67.716)	(67.716)	-
Nettó eszközérték		152.157	158.228	6.071

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2023. december 31-én 225.472 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(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. Fordulónap utáni események

A Társaság 2024. május 13-án Együttműködési Szerződést kötött a Synergy Construction Hungary Kft.-vel a Társaság tulajdonában levő, az irodaparktól közúttal elválasztott mintegy 2,5 hektáros déli fejlesztési területen a lakáscélú fejlesztés lehetőségének feltérképezése céljából. A közös munkában partnerként résztvevő Synergy Kft. az Együttműködési Szerződés keretében lehetőséget kap a terület, illetve az azt birtokló projekt társaság megvásárlására is. A kutatás lezárása és az eredmény közzététele ez év végén, vagy jövő év elején várható.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

26. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2024. április 29-én megtartott éves közgyűlése a Társaság 2023. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 244.123 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 10.162 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 0,70 EUR, összesen 7.058 ezer EUR, dolgozói részvények után mindösszesen 386 ezer EUR osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2024. május 21. lesz. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2024. május 6-án beazonosított részvényesek részére fizeti ki.

27. 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.