

# GRAPHISOFT PARK SE

**Időközi vezetőségi beszámoló – 2023. negyedik negyedév**

**2024. február 20.**



GRAPHISOFTPARK





## Vezetői összefoglaló

A **2023. évi pro forma nettó eredmény 7,86 millió euró**, mely mintegy 1,8 millió euróval, 31%-kal haladja meg az előző évi eredményt és közel 700 ezer euróval a tavaly novemberben közzétett előzetes becslésünket is. A korábbi várakozásunkhoz képesti eltérés okai:

- (1) Az előzetesen tervezetthez képest közel 100 ezer euró megtakarítást értünk el a működési költségek terén,
- (2) a devizaárfolyamok és a likvid pénzeszközeinken elért kamatbevételeink év végén is kedvezően alakultak, így a pénzügyi eredmények 200 ezer euróval jobbak lettek novemberi óvatos becslésünkénél,
- (3) továbbá az „egyéb bevételek” soron egyes eredetileg csak 2024-re várt bevételek már 2023-ban megvalósultak, ami 400 ezer euró többletbevételt jelentett 2023-ban.

Mindezek alapján, az Igazgatótanács a 2023. évi pro forma eredmény 90%-nak megfelelő, mintegy 7,1 millió euró, tehát hozzávetőleg **törzsrészesvényenként 70 eurocent osztalék** kifizetésére tervez javaslatot tenni a Közgyűlés felé. A Társaság 2024. február 9-i közleménye alapján az osztalékot **euróban fogja fizetni** a részvényesek számára. A Társaság ezúttal is felhívja Tisztelt Részvényesek figyelmét, hogy legyenek szívesek tájékozódni az értékpapírszámlavezetőjüknél a változás náluk megjelenő technikai és költségghatásáról, különösen az euróban érkező osztalék fogadásának és jóváírásának folyamatáról, mely eltérő lehet az egyes szolgáltatóknál.

### Bérbeadott ingatlanok, kihasználtság

A bizonytalan gazdasági környezet a kialakult irodapiaci túlkínálat mellett érzékelhetően csökkenő keresletet okoz az irodapiacon, a bérlőknél a home office lehetőségének integrálása, és a meglévő irodaterületek funkciójának rugalmas alakítása került előtérbe. Bérlőink körében látjuk ugyan, hogy a nagyfokú kreativitással és intenzív együttműködéssel járó kutató-fejlesztő munka nem nélkülözheti legalább részben a személyes jelenlétet, de a közösségi terek, tárgyalóhelyiségek flexibilis használata és a hibrid munkavégzés összességében csökkenti az igényelt bérlemények méretét. A trend hatása a Graphisoft Park **kihasználtságán** is mutatkozik: a 2023-as év során kiemelkedően magas, 97-98%-ról év végére **95%-ra csökkent**. Ez azonban a budapesti átlagot tekintve – egyes felmérések szerint a budapesti átlagos üresedési ráta 2023. év végére 14%-ot ért el, 2024-ben pedig ennek további növekedése várható – még mindig kiemelkedően kedvező. Ehhez 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 milliónek, és a rugalmas irodakialakítás lehetőségének. A Park összes jelenlegi bérlőjének **az első bérleti jogviszony kezdetétől számított átlagos ideje 15,2 év**.

A bérelt területek módosítására vonatkozó kérések nagyobb részt a szerződések lejáratakor kerülnek újratárgyalásra, de néhány bérlő esetében már 2023. II. félévében, még a lejárat előtt létrejött erre vonatkozó megállapodás, melyeknek hatása már a 2024-es üzleti évet is érinti. A szerződéslejárat előtti területcsökkentések jelentős részét a bérlők egyösszegben kompenzálják, ami az egyéb bevételeket növeli, részben már 2023-ban, illetve 2024-ben is.

### Pro forma eredmények és előrejelzés

A **2023. évi „pro forma”** eredményeink kiemelkedőek: az év során jellemzően magas kihasználtság és az alkalmazott euró alapú indexálás eredményeképpen a **bevételek 1,3 millió euróval, mintegy 8%-kal haladták meg az előző évit**. Az **egyéb bevétel** részben a bérlők által kért és finanszírozott időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, melyet rendkívüli tételek (többek között egyes visszaadott



bérleményi területekre fizetett kompenzáció) is növeltek. A **működési költségek** 13%-kal emelkedtek az előző évhez képest, 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 évhez képest. A **pénzügyi műveletek nettó eredményének** jelentős növekedése több hatás együttes eredménye: a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévőség után fizetendő kamatok csökkentek, a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevételek jelentősen meghaladták a korábbiakat, továbbá a forintban tartott eszközök árfolyamkülönbözete is kedvezőbben alakult.

Fentiek eredményeképpen 2023-ban az **EBITDA 1.047 ezer euróval, mintegy 7%-kal, az adózott eredmény pedig 1.842 ezer euróval, 31%-kal haladja meg az előző évet.**

**2024. üzleti évre** vonatkozóan jelen beszámolóban **egyelőre nem változtatunk** a korábban publikált előrejelzésen.

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

**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 csökkenő mértékű indexálása a kieső bevételnek csak egy részét kompenzálja, így összességében 2024-re **az ezévinél 1,5%-kal kevesebb, 16,6 millió euró bérleti díjbevételt** várunk. A szerződéslejárati területcsökkentések jelentős részét a bérlők kompenzálják, ami az egyéb bevételek között jelenik meg egyszeri bevételként. A **működési költségek** terén jelentős, **18%-os növekedéssel** számolunk, részben a szolgáltatási díjak további 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 hitelintélevőség 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 árfolyamvesztést. 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.



## Ingtalanállomány és valós nettó eszközérték

2023. év végén a független értékbecslő az ingatlanállomány valós piaci értékét 225,5 millió euróra értékelte, mely több, mint 5 millió euró csökkenést jelent 2022. év végéhez képest. Ezen belül az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke 3,3 millió euróval csökkent az előző év végéhez képest. Ennek oka, hogy az általános piaci bizonytalanság és az irodapiacra kialakult túlkínálat miatt a hozamelvárás az év során nőtt. Emellett, bár az irodapark bérlői köre stabil és az épületek kihasználtsága átlag feletti, az év végére bekövetkezett kisebb üresedés az előbbiekkal együttvéve az ingatlanok értékében 1,5%-os csökkenést okoztak. Ezzel szemben a fejlesztési területek valós értéke lényegesen nagyobb relatív értékkel, 13%-kal, azaz 2 millió euróval csökkent, részben az északi fejlesztési területet érintő kármentesítés elhúzódó és jelenleg teljesen bizonytalan megvalósítása miatt, továbbá a jövőbeli fejlesztések várható költségnövekedésének és az irodák iránti kereslet szűkülésének hatására.

Köszönhetően az eurózónában tapasztalt kamatszinteknek, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke<sup>1</sup> továbbra is kedvező, melynek eredménye a tőkében (nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló hitelállománya a folyamatos törlesztések eredményeképpen 85 millió euróra csökkent. A Társaság készpénzállománya a 2023. májusban lebonyolított mintegy 5,4 millió euró osztalék kifizetését követően 2023. év végén 14,5 millió euró, mely biztosítja 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, illetve amennyiben a gazdasági körülmények kedvezően alakulnak és új fejlesztésekre mutatkozik igény, erre is fedezetet nyújthat a tartalék.

Összességében az ingatlanállomány valós értékének csökkenése ellenére a csökkenő hiteltartozás mellett növekvő készpénztartaléknak köszönhetően a Társaság valós nettó eszközértéke az előző év végi értéket 651 ezer euróval meghaladva 158 millió euró értéket ért el.

[ezer EUR]

	2022. dec. 31.	2023. márc. 31.	2023. jún. 30.	2023. szept. 30.	2023. dec. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	215.105	214.838	214.485	213.004	211.762
Fejlesztési telkek	15.760	15.620	15.620	14.880	13.710
<b>Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke</b>	<b>230.865</b>	<b>230.458</b>	<b>230.105</b>	<b>227.884</b>	<b>225.472</b>
<b>Valós nettó eszközérték</b>	<b>157.577</b>	<b>160.079</b>	<b>157.938</b>	<b>159.203</b>	<b>158.228</b>
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	15,63	15,88	15,66	15,79	15,69

<sup>1</sup> 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.





## Dekarbonizációs stratégia

Az irodateretek 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-ban publikált, első ESG jelentésében tette közzé.

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**. 2023-ban az előző évhez képest a bérlőkkel együttműködve **a gáz- és áramfogyasztásban 20% körüli 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 fenntartása és fejlesztése.

Eddigi eredményeink elismeréseként a közelmúltban két díjban is részesültünk:

- 2023-ban a **BCSDH** (Business Council for Sustainable Development in Hungary) Fenntartható jövőért díját ítelték a Graphisoft Parknak a **Biodiverzitás megőrzése és helyreállítása** kategóriában.
- A Graphisoft Park **első fenntarthatósági jelentése** 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.

\* \* \*

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 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.

Bojár Gábor  
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János  
Vezérigazgató



## Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

### Eredmények:

	Eredmények	
	2022.12.31	2023.12.31
	napján végződő 12 hónap	
<b>Ingtalan bérbeadás árbevétele</b>	<b>15.538</b>	<b>16.845</b>
Működési költség	(1.421)	(1.612)
Egyéb bevétel (nettó)	643	574
<b>EBITDA</b>	<b>14.760</b>	<b>15.807</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(7.013)	(6.937)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>7.747</b>	<b>8.870</b>
Nettó kamatköltség	(1.533)	(923)
Egyéb pénzügyi eredmény	(174)	(63)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>6.040</b>	<b>7.884</b>
Nyereségadó	(19)	(21)
<b>Pro forma adózott eredmény (1)</b>	<b>6.021</b>	<b>7.863</b>
<b>Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)</b>	<b>0,60</b>	<b>0,78</b>
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(4.014)	(4.422)
El nem számolt értékcsökkenés	6.779	6.721
<b>Beszámoló szerinti adózott eredmény</b>	<b>8.786</b>	<b>10.162</b>
<b>Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)</b>	<b>0,87</b>	<b>1,01</b>

(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. december 31.
<b>Ingatlanok valós értéke</b>	<b>215.105</b>	<b>211.762</b>
-ebből könyv szerinti érték (1)	213.612	210.186
<b>Fejlesztési telkek valós értéke</b>	<b>15.760</b>	<b>13.710</b>
-ebből könyv szerinti érték (1)	8.354	8.354
<b>Teljes ingatlanállomány becslült valós értéke</b>	<b>230.865</b>	<b>225.472</b>
<b>Becsült valós nettó eszközérték (2)</b>	<b>157.577</b>	<b>158.228</b>
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	149.619	152.157
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
<b>Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)</b>	<b>15,63</b>	<b>15,69</b>
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)	14,84	15,09

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

### 2023. évi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2023: 16.845 ezer euró; 2022: 15.538 ezer euró) 1.307 ezer euróval, 8%-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: 1.612 ezer euró; 2022: 1.421 ezer euró) 13%-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: 574 ezer euró; 2022: 643 ezer euró) kisebb részt a bérlők megrendelésére és költségére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye, melyet azonban mindkét évben rendkívüli tételek (bérlők által idő előtti szerződésmódosítások nyomán fizetett egyszeri kompenzációk) is növeltek. 2023-ban ugyanakkor a bérbeadott területek energiateljesítményének csökkentéséhez, és az üzemeltetés dekarbonizációs stratégiájához való – a Társaság által vállalt – hozzájárulás költségei csökkentették az egyéb eredményt.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2023: 6.937 ezer euró; 2022: 7.013 ezer euró) kismértékben, 1%-kal elmarad az előző évitől, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Az **EBITDA** (2023: 15.807 ezer euró; 2022: 14.760 ezer euró) 1.047 ezer euróval, 7%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2023: 8.870 ezer euró; 2022: 7.747 ezer euró) 1.123 ezer euróval, 15%-kal nőtt az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2023: 923 ezer euró; 2022: 1.533 ezer euró) jelentősen, **610 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: 63 ezer euró veszteség; 2022: 174 ezer euró veszteség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbözete befolyásolja.
- A **nyereségadó** (2023: 21 ezer euró; 2022: 19 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: 7.863 ezer euró; 2022: 6.021 ezer euró) jelentősen, 1.842 ezer euróval, 31%-kal haladja meg az előző év eredményét.





### 2023. évi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2023-ban 2.299 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6.721 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 4.422 ezer euróval csökkentette az eredményt. Ahogy korábban a covid miatti gazdasági helyzet, úgy most a gazdasági kilátások 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-ben a beszámoló szerinti eredmény 2.765 ezer euróval volt magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6.779 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 4.014 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	2023Q4
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	97%	98%	98%	97%	97%	97%	97%	95%
Összes bérbeadható terület (m <sup>2</sup> ):	82.000	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, stabilan 97% maradt. 2023 utolsó negyedévében több nagyobb bérlő szerződésének megújításakor terület csökkentési igények merültek fel, ezzel év végére 95%-ra csökkentve a kihasználtságot. Bár jelen gazdasági környezetben a kihasználtság csökkenésével számolunk 2024-ben is (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 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 szoftvervállalkozás, 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 **2,6 év**.



### **Korszerősítési tervek**

2017-2022 között több irodaépület szisztematikus, elsősorban gépészeti korszerősítését és felújítását végeztük el, összesen közel 25.000 m<sup>2</sup>-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. Az elmúlt másfél évben – részben a kialakult energiaválság okán is – nagy hangsúlyt fektettünk az energiafelhasználás monitorozására, és a bérlőkkel együttműködve a fogyasztás tudatos csökkentésével mintegy **20%-os megtakarítást értünk el**. Továbbá, 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 kamatlábal.

2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel új, 10 éves futamidejű euró alapú, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk elsősorban az Aareal Bank AG- hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának finanszírozására. 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 85 millió euró, 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. december 31-én a fennálló tőkekintlévőség átlagos hitelkamatlába a megkötött kamatcsere ügyletek eredményeképpen 1,87%. A kamatcsere ügyletek pozitív valós értéke (3,6 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	2023.12.31-én fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	8.213
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	16.000
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	29.642
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	31.413
<b>Összesen</b>	<b>119.600</b>		<b>85.268</b>

## 2024. évi előrejelzés

Jelen beszámolóban nem változtatunk egyelőre a korábban publikált előrejelzésen. Összességében a 2023-as évitől kismértékben elmaradó 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
<b>Bérleti díj bevétel</b>	<b>15,54</b>	<b>16,85</b>	<b>16,6</b>
Egyéb bevétel, ráfordítás (nettó)	0,64	0,57	0,6
Működési költség	(1,42)	(1,61)	(1,9)
<b>EBITDA</b>	<b>14,76</b>	<b>15,81</b>	<b>15,3</b>
Értékcsökkenés	(7,01)	(6,94)	(6,6)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>7,75</b>	<b>8,87</b>	<b>8,7</b>
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,71)	(0,99)	(1,6)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>6,04</b>	<b>7,88</b>	<b>7,1</b>
Nyereségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>6,02</b>	<b>7,86</b>	<b>7,1</b>

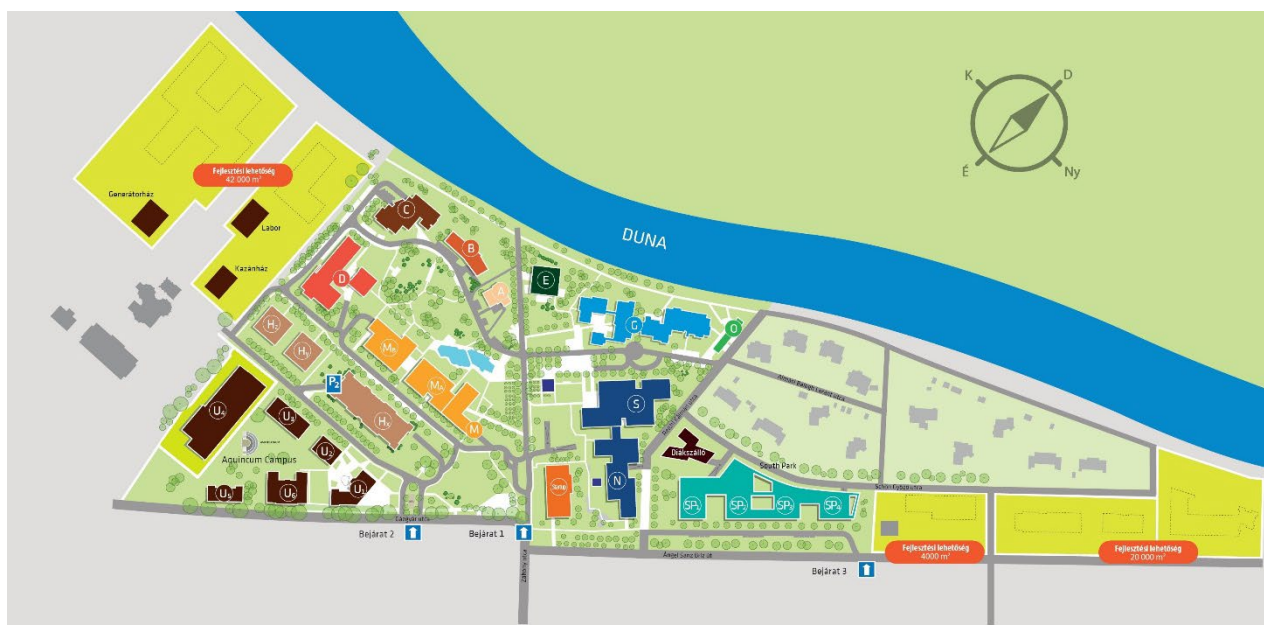
- A mérsékeltebb bérleti díjbevételi várakozásunkban figyelembe vettük, hogy egyrészt a változó irodahasználati szokások, másrészt a romló gazdasági környezet miatt az esedékes szerződésmegújítások során a bérlők egy része csak kisebb területre hosszabbít szerződést, továbbá egyes bérlők már szerződéslejárati előtt kérték bérleményi területük csökkentését. Ennek ellentételezéseként a 2024-es évre vonatkozó bérleti díj nagyrészt kompenzációként megfizetik (illetve fizették már 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 ellentételezéért 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** az előző évit közel 800 ezer euróval elmaradva **7,1 millió eurót** érhet el.

### További fejlesztési lehetőségek

A központi és a déli fejlesztések befejezése után 2018. szeptembertől a Graphisoft Parkban összesen **82.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterületű 2021-ben megvásárolt ingatlan, összevonva a már korábban is a Társaság tulajdonában álló szomszédos telkekkel további 4.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bérbeadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ezzel együtt tehát **a teljes további fejlesztési potenciál mintegy 66.000 m<sup>2</sup> bérbeadható terület, így tehát a Társaság tulajdonában álló ingatlanon az összes bérbeadható terület 148.000 m<sup>2</sup> -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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bérbeadható terület mellett a további fejlesztési lehetőségek összefoglalva:

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

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 m<sup>2</sup> bérbeadható terület fejleszthető, a Graphisoft Park, illetve a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában levő ingatlanokon.** Így a területen összesen közel **270.000 m<sup>2</sup> 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 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 bérleti 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. február 20.

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 képviselése. 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 részletes pénzügyi, és az ingatlanportfolióra vonatkozó információkat tesz közzé az EPRA ezen ajánlásai szerint.

		EPRA mutatószámok - konszolidált	
		2022.12.31	2023.12.31
EPRA Earnings <sup>1</sup>	in T EUR	12.760	14.549
EPRA Earnings per share	in EUR	1,27	1,44
EPRA net initial yield <sup>2</sup>	in %	6,38%	7,00%
EPRA 'topped-up' net initial yield <sup>2</sup>	in %	6,41%	7,09%
EPRA vacancy rate <sup>3</sup>	in %	2,03%	3,70%
EPRA loan-to-value ratio <sup>4</sup>	in %	34,40%	31,50%
EPRA cost ratio <sup>5</sup> (including direct vacancy costs)	in %	6,51%	7,44%
EPRA cost ratio <sup>5</sup> (excluding direct vacancy costs)	in %	6,30%	7,18%
EPRA NAVs			
EPRA Net reinstatement value <sup>6</sup>	in T EUR	145.839	150.669
EPRA Net reinstatement value per share	in EUR	14,46	14,94
EPRA net tangible assets <sup>7</sup>	in T EUR	145.774	150.614
EPRA net tangible assets per share	in EUR	14,46	14,94
EPRA Net disposal value <sup>8</sup>	in T EUR	149.619	152.157
EPRA net disposal value per share	in EUR	14,84	15,09

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Az üres területek becsült bérleti értéke a teljes portfólio értékéhez képest.

<sup>4</sup> A kötelezettség állomány (az aktuálisan rendelkezésre álló szabad pénzeszközzel nem fedezett) értékének aránya az ingatlanok és egyéb eszközök piaci értékéhez képest.

<sup>5</sup> Adminisztratív és működési költségek aránya az árbevételhez képest.

<sup>6</sup> Nettó eszközérték hosszú távon, feltételezve, hogy az ingatlanok nem kerülnek eladásra, az újjáépítéshez szükséges értéket mutatja.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Nettó elidegenítési érték: értékesítéskori érték, ahol a halasztott adó, a pénzügyi eszközök és egyéb kiigazítások kerülnek kiszámításra, és a keletkező adó levonásra kerül.

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



# GRAPHISOFT PARK SE

## NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2023. december 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2024. február 20.

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. DECEMBER 31.

**TARTALOM:**

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



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT MÉRLEG**

2023. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2022. december 31.	2023. december 31.
Pénzeszközök	3	12.236	14.562
Vevők	4	1.252	1.097
Adókövetelés	5	18	562
Egyéb forgóeszközök	6	4.241	3.192
<b>Forgóeszközök</b>		<b>17.747</b>	<b>19.413</b>
Befektetési célú ingatlanok	9	221.966	218.540
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.256	1.116
Immateriális javak	8	65	55
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	8.118	4.999
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>231.405</b>	<b>224.710</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>249.152</b>	<b>244.123</b>
Rövid lejáratú hitelek	12	5.310	5.513
Szállítók	10	419	726
Adókötelezettség	5	459	400
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	5.855	4.846
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>12.043</b>	<b>11.485</b>
Hosszú lejáratú hitelek	12	83.533	78.291
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	2.699	1.439
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	1.258	751
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>87.490</b>	<b>80.481</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN</b>		<b>99.533</b>	<b>91.966</b>
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		144.810	149.534
Saját részvények	22	(972)	(981)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	13	7.937	5.727
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.087)	(3.054)
<b>Saját tőke</b>		<b>149.619</b>	<b>152.157</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>		<b>249.152</b>	<b>244.123</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS**

2023. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2022. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2023. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2022. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2023. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		3.944	4.206	15.538	16.845
<b>Árbevétel</b>	<b>15</b>	<b>3.944</b>	<b>4.206</b>	<b>15.538</b>	<b>16.845</b>
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	16	(31)	(34)	(117)	(145)
Személyi jellegű költség	16	(161)	(217)	(933)	(1.018)
Egyéb működési költség	16	(100)	(143)	(371)	(449)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(61)	(55)	(234)	(216)
<b>Működési költség</b>		<b>(353)</b>	<b>(449)</b>	<b>(1.655)</b>	<b>(1.828)</b>
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(1.629)	(1.467)	(4.014)	(4.422)
Egyéb bevétel / (ráfordítás)	17	151	549	643	574
<b>ÜZEMI EREDMÉNY</b>		<b>2.113</b>	<b>2.839</b>	<b>10.512</b>	<b>11.169</b>
Kamatbevétel	18	97	115	189	734
Kamatköltség	18	(426)	(405)	(1.722)	(1.657)
Árfolyamkülönbözet	19	11	24	(174)	(63)
<b>Pénzügyi eredmény</b>		<b>(318)</b>	<b>(266)</b>	<b>(1.707)</b>	<b>(986)</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>		<b>1.795</b>	<b>2.573</b>	<b>8.805</b>	<b>10.183</b>
Nyereségadó	20	(6)	(8)	(19)	(21)
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>		<b>1.789</b>	<b>2.565</b>	<b>8.786</b>	<b>10.162</b>
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		1.789	2.565	8.786	10.162
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,18	0,25	0,87	1,01
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,18	0,25	0,87	1,01

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS**

2023. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2022. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2023. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2022. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2023. dec. 31. napján végződő 12 hónap
<b>Adózott eredmény</b>		<b>1.789</b>	<b>2.565</b>	<b>8.786</b>	<b>10.162</b>
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		82	(2.409)	9.377	(2.210)
Átváltási különbözet**		23	20	(48)	33
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>105</b>	<b>(2.389)</b>	<b>9.329</b>	<b>(2.177)</b>
<b>ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>		<b>1.894</b>	<b>176</b>	<b>18.115</b>	<b>7.985</b>
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		1.894	176	18.115	7.985

\* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

\*\* Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL**  
2023. DECEMBER 31.  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmozott átváltási különbözet	Saját tőke
<b>2021. december 31.</b>	<b>250</b>	<b>140.390</b>	<b>(988)</b>	<b>(1.440)</b>	<b>681</b>	<b>(3.039)</b>	<b>135.854</b>
Adózott eredmény	-	8.656	-	130	-	-	8.786
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(48)	(48)
Értékelési tartalék	-	130	-	9.247	-	-	9.377
Saját részvény átruházás	-	(25)	25	-	-	-	-
Osztalék	-	(4.341)	-	-	-	-	(4.341)
Saját részvény vásárlás	-	-	(9)	-	-	-	(9)
<b>2022. december 31.</b>	<b>250</b>	<b>144.810</b>	<b>(972)</b>	<b>7.937</b>	<b>681</b>	<b>(3.087)</b>	<b>149.619</b>
Adózott eredmény	-	10.127	-	35	-	-	10.162
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	33	33
Értékelési tartalék	-	35	-	(2.245)	-	-	(2.210)
Saját részvény vásárlás	-	-	(13)	-	-	-	(13)
Saját részvény átruházás	-	(4)	4	-	-	-	-
Osztalék	-	(5.434)	-	-	-	-	(5.434)
<b>2023. december 31.</b>	<b>250</b>	<b>149.534</b>	<b>(981)</b>	<b>5.727</b>	<b>681</b>	<b>(3.054)</b>	<b>152.157</b>

\* 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. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2022. dec. 31.	2023. dec. 31.	2022. dec. 31.	2023. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
<b>ÜZLETI TEVÉKENYSÉG</b>				
Adózás előtti eredmény	1.795	2.573	8.805	10.183
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	1.629	1.467	4.014	4.422
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	61	55	234	216
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége) / vesztesége	(20)	8	(20)	8
Kamatköltség	426	405	1.722	1.657
Kamatbevétel	(97)	(115)	(189)	(734)
Követelések értékvesztése	16	-	16	-
Nem realizált árfolyamvesztés / (nyereség)	82	29	(190)	122
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(821)	325	(2.229)	667
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	1.072	788	2.598	(932)
Fizetett nyereségadó	-	(2)	(16)	(21)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>4.143</b>	<b>5.533</b>	<b>14.745</b>	<b>15.588</b>
<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG</b>				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(111)	(192)	(913)	(960)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(33)	(41)	(63)	(82)
Tárgyi eszközök értékesítése	29	22	29	22
Kapott kamat	94	105	187	727
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(21)</b>	<b>(106)</b>	<b>(760)</b>	<b>(293)</b>
<b>PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG</b>				
Hiteltörlesztés	(1.444)	(1.484)	(5.840)	(5.934)
Fizetett kamat	(402)	(396)	(1.691)	(1.609)
Saját részvény vásárlás	-	(2)	(9)	(13)
Fizetett osztalék	-	-	(4.341)	(5.434)
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(1.846)</b>	<b>(1.882)</b>	<b>(11.881)</b>	<b>(12.990)</b>
Pénzeszközök növekedése	2.276	3.545	2.104	2.305
Pénzeszközök az időszak elején	9.794	10.898	10.066	12.236
Pénzeszközök árfolyamnyeresége	166	119	66	21
<b>Pénzeszközök az időszak végén</b>	<b>12.236</b>	<b>14.562</b>	<b>12.236</b>	<b>14.562</b>



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**1. Általános információ**

**1.1. Üzleti tevékenység**

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

Az ingatlanfejlesztési feladatokat az egyes ingatlanok tulajdonosai, nevezetesen a Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. végzik. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Services Kft. látja el, 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. december 31-én.

**1.2. Ingatlanok**

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 25 évben összesen 82.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bérbeadható terület fejleszhető a hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

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

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**1.3. Részvényinformációk**

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

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

Részvényes	2022. december 31.			2023. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
<b>TÖRZSRÉSZVÉNYEK:</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>	<b>87,92</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>	<b>90,87</b>
<b>Igazgatótanács és vezetők</b>	<b>1.789.082</b>	<b>16,83</b>	<b>15,60</b>	<b>1.789.082</b>	<b>16,83</b>	<b>16,12</b>
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	14,69	1.685.125	15,85	15,19
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	0,82
<b>5% feletti részvényesek</b>	<b>2.948.817</b>	<b>27,74</b>	<b>25,71</b>	<b>2.960.406</b>	<b>27,85</b>	<b>26,68</b>
HOLD Alapkezelő Zrt.	701.233	6,60	6,12	735.386	6,92	6,63
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	747.584	7,03	6,52	725.020	6,82	6,53
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,08	1.500.000	14,11	13,52
<b>Egyéb részvényesek</b>	<b>5.344.699</b>	<b>50,27</b>	<b>46,61</b>	<b>5.333.110</b>	<b>50,16</b>	<b>48,06</b>
<b>Saját részvények*</b>	<b>549.076</b>	<b>5,16</b>	<b>-</b>	<b>549.076</b>	<b>5,16</b>	<b>-</b>
<b>DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:</b>	<b>1.876.167</b>	<b>-</b>	<b>12,08</b>	<b>1.876.167</b>	<b>-</b>	<b>9,13</b>
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató***	1.384.819	-	12,08	923.213	-	8,32
Farkas Ildikó – IT tag, CFO***	-	-	-	90.000	-	0,81
Dolgozói saját részvények*	491.348	-	-	862.954	-	-
<b>RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:</b>	<b>12.507.841</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>12.507.841</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

\* 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 törzsrészvényhez 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 közléte 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. A Társaság 2023. november 27-i közleménye alapján Pálfalvi Zsuzsa távozása miatt a részére kiadott 120.000 db részvénye visszavásárlásra került.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

#### 1.4. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	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. december 31. napján végződő 12 hónap	2023. december 31. napján végződő 12 hónap
EUR/HUF nyitó:	369,00	400,25
EUR/HUF záró:	400,25	382,78
EUR/HUF átlag:	391,33	381,95

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**3. Pénzeszközök**

	2022. december 31.	2023. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	12.235	14.561
<b>Pénzeszközök</b>	<b>12.236</b>	<b>14.562</b>

**4. Vevők**

	2022. december 31.	2023. december 31.
Vevők	1.267	1.112
Vevők értékvesztése	(15)	(15)
<b>Vevők</b>	<b>1.252</b>	<b>1.097</b>

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

**5. Adókövetelés és adókötelezettség**

	2022. december 31.	2023. december 31.
Adókövetelés	18	562
Adókötelezettség	(459)	(400)
<b>Nettó (kötelezettség) / követelés</b>	<b>(441)</b>	<b>162</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**6. Egyéb forgóeszközök**

	2022. december 31.	2023. december 31.
Elhatárolt bevételek	251	532
Elhatárolt költségek	1.546	94
Banki biztosítéki számlák	2.313	2.434
Egyéb követelések	131	132
<b>Egyéb forgóeszközök</b>	<b>4.241</b>	<b>3.192</b>

**7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések**

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

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**Bruttó érték:**

2022. december 31.	1.375	1.067	<b>2.442</b>
Növekedés	2	61	<b>63</b>
Értékesítés	-	(47)	<b>(47)</b>
Selejtezés	-	(124)	<b>(124)</b>
Átváltási különbözet	-	34	<b>34</b>
<b>2023. december 31.</b>	<b>1.377</b>	<b>991</b>	<b>2.368</b>

**Értékcsökkenés:**

2022. december 31.	434	752	1.186
Növekedés	82	102	184
Értékesítés	-	(17)	(17)
Selejtezés	-	(124)	(124)
Átváltási különbözet	-	23	23
<b>2023. december 31.</b>	<b>516</b>	<b>736</b>	<b>1.252</b>

**Nettó érték:**

<b>2023. december 31.</b>	<b>861</b>	<b>255</b>	<b>1.116</b>
---------------------------	------------	------------	--------------

**8. Immateriális javak**

	Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak		Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak
<b>Nettó érték:</b>			<b>Nettó érték:</b>		
<b>2021. december 31.</b>	91	<b>91</b>	<b>2022. december 31.</b>	65	<b>65</b>
<b>Bruttó érték:</b>			<b>Bruttó érték:</b>		
2021. december 31.	137	<b>137</b>	2022. december 31.	136	<b>136</b>
Növekedés	9	<b>9</b>	Növekedés	19	<b>19</b>
Átváltási különbözet	(10)	<b>(10)</b>	Átváltási különbözet	7	<b>7</b>
<b>2022. december 31.</b>	<b>136</b>	<b>136</b>	<b>2023. december 31.</b>	<b>162</b>	<b>162</b>
<b>Értékcsökkenés:</b>			<b>Értékcsökkenés:</b>		
2021. december 31.	46	<b>46</b>	2022. december 31.	71	<b>71</b>
Növekedés	30	<b>30</b>	Növekedés	32	<b>32</b>
Átváltási különbözet	(5)	<b>(5)</b>	Átváltási különbözet	4	<b>4</b>
<b>2022. december 31.</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>2023. december 31.</b>	<b>107</b>	<b>107</b>
<b>Nettó érték:</b>			<b>Nettó érték:</b>		
<b>2022. december 31.</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>2023. december 31.</b>	<b>55</b>	<b>55</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**9. Befektetési célú ingatlanok**

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
<b>Könyv szerinti érték:</b>			
<b>2021. december 31.</b>	<b>8.348</b>	<b>216.723</b>	<b>225.071</b>
Növekedés	6	903	<b>909</b>
Valós érték változás	-	(4.014)	<b>(4.014)</b>
<b>2022. december 31.</b>	<b>8.354</b>	<b>213.612</b>	<b>221.966</b>
Növekedés	-	996	<b>996</b>
Valós érték változás	-	(4.422)	<b>(4.422)</b>
<b>2023. december 31.</b>	<b>8.354</b>	<b>210.186</b>	<b>218.540</b>

A beruházások 2023. évi 996 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (355 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgydíszaki bérlemény kialakítások értéke (327 ezer euró), és
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (314 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. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

		2022. december 31.	2023. december 31.
<b>Összes bérbeadható terület</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület</li> <li>• oktatási terület</li> <li>• diákszálló</li> </ul>	73.000 m <sup>2</sup>	73.000 m <sup>2</sup>
		6.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>
		3.000 m <sup>2</sup> / 85 fő	3.000 m <sup>2</sup> / 85 fő
<b>Fejlesztési telkek</b>	• fejleszthető bérbeadható terület	66.000 m <sup>2</sup>	66.000 m <sup>2</sup>
<b>Hosszú távú kihasználtság</b>		82-90%	82-90%
<b>Átlagos diszkontráta</b>		7,16%	7,67%

**10. Szállítók**

	2022. december 31.	2023. december 31.
Szállítók - belföldi	419	726
<b>Szállítók</b>	<b>419</b>	<b>726</b>

**11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek**

	2022. december 31.	2023. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	77	66
Bérlői kauciók	796	1.157
Hitelek valós érték különbözete*	548	510
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	4.434	3.113
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>5.855</b>	<b>4.846</b>

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

**12. Hitelek**

**12.1. Hitel adatok**

	<b>2022. december 31.</b>	<b>2023. december 31.</b>
Rövid lejáratú	5.310	5.513
Hosszú lejáratú	83.533	78.291
<b>Hitelek</b>	<b>88.843</b>	<b>83.804</b>

**Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:**

**1. számú Erste hitel**

	<b>2022. december 31.</b>	<b>2023. december 31.</b>
Rövid lejáratú	719	779
Hosszú lejáratú	7.634	7.127
<b>Hitelek</b>	<b>8.353</b>	<b>7.906</b>

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. december 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2,5 milliárd forint (6.454 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 1.758 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 7.906 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 1.439 ezer euró értékben.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**2. számú Erste hitel**

	<b>2022. december 31.</b>	<b>2023. december 31.</b>
Rövid lejáratú	1.964	2.022
Hosszú lejáratú	29.558	27.536
<b>Hitelek</b>	<b>31.522</b>	<b>29.558</b>

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 1.580 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:**

	<b>2022. december 31.</b>	<b>2023. december 31.</b>
Rövid lejáratú	1.223	1.252
Hosszú lejáratú	15.046	13.794
<b>Hitelek</b>	<b>16.269</b>	<b>15.046</b>

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. december 31-én fennálló hiteltartozás 16.000 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 15.046 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**2. számú Unicredit hitel:**

	<b>2022. december 31.</b>	<b>2023. december 31.</b>
Rövid lejáratú	1.404	1.460
Hosszú lejáratú	31.295	29.834
<b>Hitelek</b>	<b>32.699</b>	<b>31.294</b>

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 3.419 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:**

	<b>2022. december 31.</b>	<b>2023. december 31.</b>
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	8.353	7.906
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	31.522	29.558
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	16.269	15.046
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	32.699	31.294
<b>Hitelek</b>	<b>88.843</b>	<b>83.804</b>

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

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**Kedvezményes kamatozású hitelek:**

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújtott a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleztek kis-és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2023. december 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	8.213	307	7.906
UniCredit Bank Hungary Zrt.	16.000	954	15.046
<b>Hitelek (NHP)</b>	<b>24.213</b>	<b>1.261</b>	<b>22.952</b>

\* 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. december 31.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(2.699)	(1.439)
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	2.888	1.580
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	5.230	3.419
<b>Fedezeti ügyletek valós értéke*</b>	<b>5.419</b>	<b>3.560</b>
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	8.118	4.999
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	(2.699)	(1.439)
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	7.937	5.727

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

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek**

	<b>2022. december 31.</b>	<b>2023. december 31.</b>
Hitelek valós érték különbözete*	1.251	751
Garanciális visszatartás	7	-
<b>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>1.258</b>	<b>751</b>

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

**15. Árbevétel**

	<b>2022.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2023.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2022.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2023.</b> <b>dec. 31.</b>
	<b>napján végződő 3 hónap</b>		<b>napján végződő 12 hónap</b>	
Ingtalan bérbeadás árbevétele	3.944	4.206	15.538	16.845
<b>Árbevétel</b>	<b>3.944</b>	<b>4.206</b>	<b>15.538</b>	<b>16.845</b>

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

**16. Működési költség**

	<b>2022.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2023.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2022.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2023.</b> <b>dec. 31.</b>
	<b>napján végződő 3 hónap</b>		<b>napján végződő 12 hónap</b>	
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	31	34	117	145
Személyi jellegű költség	161	217	933	1.018
Egyéb működési költség	100	143	371	449
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	61	55	234	216
<b>Működési költség</b>	<b>353</b>	<b>449</b>	<b>1.655</b>	<b>1.828</b>

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	<b>2022.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2023.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2022.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2023.</b> <b>dec. 31.</b>
	<b>napján végződő 3 hónap</b>		<b>napján végződő 12 hónap</b>	
Iroda és telekommunikáció	4	4	9	9
Jog és adminisztráció	45	59	156	193
Egyéb	51	80	206	247
<b>Egyéb működési költség</b>	<b>100</b>	<b>143</b>	<b>371</b>	<b>449</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**17. Egyéb bevétel**

	<b>2022.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2023.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2022.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2023.</b> <b>dec. 31.</b>
	<b>napján végződő 3 hónap</b>		<b>napján végződő 12 hónap</b>	
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	31	58	401	203
Továbbszámlázott beruházási költségek	(46)	(51)	(374)	(169)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.769	2.109	6.106	7.133
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.603)	(1.876)	(5.620)	(6.854)
Egyebek	-	309	130	261
<b>Egyéb bevétel / (ráfordítás)</b>	<b>151</b>	<b>549</b>	<b>643</b>	<b>574</b>

**18. Kamatbevétel és kamatköltség**

	<b>2022.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2023.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2022.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2023.</b> <b>dec. 31.</b>
	<b>napján végződő 3 hónap</b>		<b>napján végződő 12 hónap</b>	
Kapott kamatok	97	115	189	734
Hitelkamatok	(368)	(389)	(1.644)	(1.592)
Egyéb kamatköltség	(58)	(16)	(78)	(65)
<b>Nettó kamatköltség</b>	<b>(329)</b>	<b>(290)</b>	<b>(1.533)</b>	<b>(923)</b>

**19. Egyéb pénzügyi eredmény**

	<b>2022.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2023.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2022.</b> <b>dec. 31.</b>	<b>2023.</b> <b>dec. 31.</b>
	<b>napján végződő 3 hónap</b>		<b>napján végződő 12 hónap</b>	
Realizált (árfolyamvesztés) / nyereség	(113)	(97)	(560)	3
Nem realizált árfolyamnyereség / (vesztés)	88	90	256	(98)
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	36	31	130	32
<b>Egyéb pénzügyi eredmény</b>	<b>11</b>	<b>24</b>	<b>(174)</b>	<b>(63)</b>

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



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**20. Nyereségadó**

	<b>2022.</b> <b>dec. 31.</b> <b>napján végződő 3 hónap</b>	<b>2023.</b> <b>dec. 31.</b> <b>napján végződő 3 hónap</b>	<b>2022.</b> <b>dec. 31.</b> <b>napján végződő 12 hónap</b>	<b>2023.</b> <b>dec. 31.</b> <b>napján végződő 12 hónap</b>
Tárgyévi nyereségadó	(6)	(8)	(19)	(21)
<b>Nyereségadó</b>	<b>(6)</b>	<b>(8)</b>	<b>(19)</b>	<b>(21)</b>

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:

	<b>2022.</b> <b>dec. 31.</b> <b>napján végződő 3 hónap</b>	<b>2023.</b> <b>dec. 31.</b> <b>napján végződő 3 hónap</b>	<b>2022.</b> <b>dec. 31.</b> <b>napján végződő 12 hónap</b>	<b>2023.</b> <b>dec. 31.</b> <b>napján végződő 12 hónap</b>
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	1.789	2.565	8.786	10.162
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
<b>Egy részvényre jutó eredmény (EUR)</b>	<b>0,18</b>	<b>0,25</b>	<b>0,87</b>	<b>1,01</b>
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
<b>Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)</b>	<b>0,18</b>	<b>0,25</b>	<b>0,87</b>	<b>1,01</b>

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

## 22. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	491.348	862.954
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	20.808	28.241
Saját részvények bekerülési értéke összesen	972	981

## 23. Nettó eszközérték

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	-
<b>Nem pénzügyi instrumentumok</b>		<b>219.873</b>	<b>225.944</b>	<b>6.071</b>
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)	-
<b>Pénzügyi instrumentumok</b>		<b>(67.716)</b>	<b>(67.716)</b>	<b>-</b>
<b>Nettó eszközérték</b>		<b>152.157</b>	<b>158.228</b>	<b>6.071</b>

\*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 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(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)	-
<b>Nem pénzügyi instrumentumok</b>		<b>222.846</b>	<b>230.804</b>	<b>7.958</b>
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)	-
<b>Pénzügyi instrumentumok</b>		<b>(73.227)</b>	<b>(73.227)</b>	<b>-</b>
<b>Nettó eszközérték</b>		<b>149.619</b>	<b>157.577</b>	<b>7.958</b>

\*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. DECEMBER 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**

### **Euróban történő osztalékfizetés**

A Társaság Igazgatótanácsa 2024. február 9-i határozatával úgy döntött, hogy a Társaság az idei évtől euróban fizet osztalékot, így tehát a 2023. üzleti év eredménye után a Közgyűlés által jóváhagyott osztalékot is már euróban fogja folyósítani – várhatóan 2024. május 20. körül.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**26. 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.

**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.