

# GRAPHISOFT PARK SE

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

**2023. május 9.**



GRAPHISOFT PARK





## Vezetői összefoglaló

A **2023. I. negyedévi 2,05 millió euró pro forma nettó eredmény** jelentősen, 640 ezer euróval meghaladja az előző év hasonló időszakát, és a korábban publikált, 2023-as évre vonatkozó előrejelzéshez képest is kedvezőbb. A korábbiakat felülmúló eredmény egyrészt a bérleti díjak megnövekedett mértékű indexálásának, valamint a továbbra is magas, budapesti átlagot meghaladó, **97%-os kihasználtság**nak köszönhető. Emellett jelentős eredménynövelő hatása van a szabad forint pénzeszközökön realizált kamatbevételnek, illetve a forint tárgyidőszaki erősödése alapján elszámolt árfolyamkülönbözetnek is. Kisebb mértékben, de szintén hozzájárul a kedvező eredményhez a működési költségeknek a tervezettnél kedvezőbb I. negyedévi alakulása, mivel a 2023-as évre tervezett egyes szolgáltatási díjak, egyszeri tételek a tárgyidőszakban még nem merültek fel.

A vártnál jobb eredmények ellenére az I. negyedév tapasztalatai és a piaci trendek figyelembevételével a Társaság továbbra is fenntartja a **2023-as évre vonatkozó korábbi előrejelzését: 16,3 millió euró árbevétel mellett 6,3 millió pro forma nettó eredménnyel** számolunk. Az I. negyedévi eredmény bár kiemelkedő, ugyanakkor számolni kell olyan kockázati faktorokkal, melyek az év hátralevő részében érinthetik a Társaságot. Egyes bérlők esetén felmerülhet, hogy a költségeik csökkentése érdekében kisebb területre tartanak igényt, mely trendet az irodapiacra várhatóan kialakuló túlkínálat tovább fokozhatja. Ugyanakkor úgy látjuk, hogy a Graphisoft Parkban bérlő, nagyrészt technológia- és tudásalapú, magasan kvalifikált munkatársakat alkalmazó cégek esetében továbbra is a személyi jellegű költségek teszik ki az összköltség jelentős részét, így a bérleti díjak, és az energiaválság következtében megnövekedett közüzemi költségek a bérlők többségénél csak kisebb hányadot képviselnek a teljes költségstruktúrából. Emellett az energia világpiaci árának alakulása jelenleg kedvezőbb képet mutat, mint a megelőző negyedévekben, ezzel is csökkentve a bérlők terheit. A Társaság várható eredményét tekintve a 2023. évi működési költségek terén az inflációs emelések érvényesítése nem elkerülhető, és a bérlői igényeket is támogató, energiahatékonyságot, az energiafogyasztás és üzemeltetés optimalizálását elősegítő projektek költségeivel is számolni kell. Továbbá az előbbiekkel összhangban, a Társaság jelenleg szakértők bevonásával készíti az ESG stratégiáját, melyet az első ESG jelentés kiadásával 2023-ban fog publikálni. Ezekon túlmenően, a forint kamatkörnyezetben az év során lehetnek olyan változások, melyek következtében a következő negyedévekben realizálható kamateredmény várhatóan csökkenni fog, továbbá a forint volatilitása is kedvezőtlenül befolyásolhatja a forint eszközökön elszámolt árfolyamkülönbözetet, mely kockázatokat már a korábban közzétett – és jelenleg nem módosított – előrejelzésben figyelembe vettük.

Mindezek mellett, ahogy azt a Társaság 2023. április 28-án közzétette, a Közgyűlés határozata alapján 2023 májusában az előző évi pro forma eredmény 90%-ának megfelelő, mintegy **5,4 millió euró osztalék forintban** (törzsrészenyenként 201 Ft) kerül kifizetésre. Az osztalék kifizetésének kezdő időpontja 2023. május 12. lesz. Az osztalékfizetést követően a Társaság rendelkezésére álló és a működés során termelődő készpénzállománya biztosítja a vállalat hosszú távú biztonságos működését, az egyes bérlői kialakítások, épület korszerűsítések, felújítások finanszírozását és alapot biztosít dekarbonizációs célok elérését támogató projektek megvalósításához is.

### Átállás a részvények euróban történő jegyzésére, az eurós osztalékfizetés elhalasztása

A 2022. november 29-i rendkívüli közgyűlés jóváhagyását követően a Társaság benyújtotta kérelmét a Budapesti Értéktőzsdéhez a Társaság részvényeinek termékismertetőjében a kereskedés devizanemének módosítására vonatkozóan, és az átállás dátumának, azaz az euró alapú kereskedés kezdőnapjának – tekintettel az értékpapírszámlát vezető szervezeteknél felmerülő informatikai és adminisztratív feladatokra – 2023. február 15-ét határoztuk meg. A BÉT vonatkozó határozatai szerint a forint alapú kereskedés 2023. február 10-én zárult, majd az átálláshoz, illetve a még forintban megkötött ügyletek elszámolásának



akadálymentes teljesüléséhez szükséges két napos felfüggesztést követően 2023. február 15-én megindulhatott az eurós kereskedés. A Társaság 2023. március 27-én közzétett tájékoztatója szerint azonban az osztalék euróban történő fizetése halasztásra került: az átállás értékpapírszámla vezető szolgáltatóknál a korábban becsülnél hosszabb előkészítést igényel, ezért a 2022. üzleti évre vonatkozó osztalékot a korábbi gyakorlat szerint forintban fogja a Társaság teljesíteni. Ugyanakkor a Társaság célja, hogy megfelelő előkészítéssel, a – jegyzés átállításánál tapasztalt, előre nem látott – nehézségek kiküszöbölésével a jövőben megvalósítsa az euróban történő osztalékfizetést.

### **Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték**

2023. I. negyedév végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét 230,5 millió euróra** értékelte, mely **400 ezer euró csökkenést** jelent 2022. év végéhez képest. Ezen belül az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke **260 ezer euróval** csökkent az előző év végéhez képest, míg a fejlesztési területek valós értéke **140 ezer euróval** csökkent. Az energiaárak volatilitása, a magas infláció és az általános piaci bizonytalanság – különös tekintettel az irodapiaci túlkínálat várható kialakulására – azok a kockázati faktorok, melyek következtében a yield az év végéhez képest tovább nőtt, ugyanakkor, köszönhetően az irodapark stabil bérlői körének és az épületek magas kihasználtságának, az ingatlanok értékében ez együttevén marginális csökkenést okozott. A fejlesztési területek értékének kismértékű (1%-os) csökkenését elsősorban a jövőbeli fejlesztések várható költségigényének további növekedése okozta, melynek közismert oka az építőipari anyagárak és munkadíjak drasztikus növekedése. Emellett, a kivitelezések megvalósításának várható ideje is hatással van a valós értékre, melyet a közeljövőben kialakuló túlkínálat miatti szűkülő beruházási lehetőségek, és az északi fejlesztési területet érintő kármentesítés várható időtartama is befolyásol.

Köszönhetően annak, hogy az eurózónában korábban tartósan alacsony kamatok megemelkedtek, mely kamatszint várhatóan a következő 1-2 évben sem csökken jelentősen, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött **kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke<sup>1</sup> továbbra is kedvező** (a 2022-es év során mintegy 9 millió euróval nőtt), melynek eredménye a tőkében (nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló **hitelállománya** a folyamatos törlesztések eredményeképpen **90 millió euró alá csökkent**. A Társaság **készpénzállománya 2023. I. negyedév végére 15 millió euróra nőtt**, 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.

Mindezek eredményeként, az **ingatlanállomány** valós értékének **kismértékű csökkenése** ellenére, a Társaság **valós nettó eszközértéke az előző év végi értéket 2,5 millió euróval meghaladva 160 millió euró értéket ért el.**

[ezer EUR]

	2021. dec. 31.	2022. dec. 31.	2023. márc. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	218.256	215.105	214.838
Fejlesztési telkek	22.860	15.760	15.620
<b>Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke</b>	<b>241.116</b>	<b>230.865</b>	<b>230.458</b>
<b>Valós nettó eszközérték</b>	<b>150.876</b>	<b>157.577</b>	<b>160.079</b>
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	14,96	15,63	15,88

<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.



## Pro forma eredmények

2023. I. negyedévi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: a magas kihasználtság és az alkalmazott euró alapú indexálás eredményeképpen a bevételek **373 ezer euróval, közel 10%-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 a tárgyidőszakban csökkentettek a bérbeadott területek energiafelhasználásának csökkentésével, és az üzemeltetés dekarbonizációs stratégiájával összefüggő - a Társaság által vállalt - költségek. A működési költségek az első negyedévben a bázisidőszakhoz képest csak kismértékű növekedést mutatnak, ugyanakkor a következő negyedévtől kezdődően – tekintettel arra, hogy bizonyos tételek inflációs drágulása csak áprilistól kerül érvényesítésre – az igénybevett szolgáltatások díjának nagyobb mértékű emelkedésével tervezünk. Az értékcsökkenés a korábban előrejelzettnek megfelelően – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – kismértékben csökkent az előző év hasonló időszakához képest. A pénzügyi eredmény jelentős növekedése több hatás együttes eredménye: egyrészt a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintézés után fizetendő kamatok, valamint a forint eszközökön realizált kamatbevételek is kedvezőbben alakultak, továbbá idén az I. negyedévben a forint erősödése is pozitívan hatott a forintban tartott eszközeinken realizált árfolyamkülönbözetre. Fentiek eredményeképpen 2023. I. negyedévében az EBITDA 216 ezer euróval, mintegy 6%-kal, **az adózott eredmény pedig 642 ezer euróval, 46%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakát.**

(millió euró)	2022 Q1 tény	2023 Q1 tény
<b>Bérleti díj bevétel</b>	<b>3,82</b>	<b>4,20</b>
Egyéb bevétel (ráfordítás) (nettó)	0,12	(0,02)
Működési költség	(0,25)	(0,27)
<b>EBITDA</b>	<b>3,69</b>	<b>3,91</b>
Értékcsökkenés	(1,73)	(1,71)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>1,96</b>	<b>2,20</b>
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(0,54)	(0,14)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1,42</b>	<b>2,06</b>
Nyereségadó	(0,01)	(0,01)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1,41</b>	<b>2,05</b>

## Előrejelzés

A vártnál kedvezőbb első negyedévi eredmények ellenére az egész év vonatkozásában egyelőre továbbra is fenntartjuk korábbi óvatos előrejelzésünket. A bérleti díjak tekintetében az indexálás árbevétel növelő hatása mellett a gazdasági helyzetből és bizonytalanságból adódóan kisebb területcsökkentési igényekkel is számolva, az előző évhez képest 5%-os, mérsékelt növekedést tervezünk és 16,3 millió euró bérleti díjbevételt várunk. A működési költségek tervezésekor – melyek várhatóan közel 400 ezer euróval haladhatják meg a 2022. évi költségeket – a szolgáltatások díjának inflációs drágulása mellett számolunk a jelenleg kialakítás alatt álló ESG stratégiánkkal összhangban felmerülő egyéb feladatok (épületüzemeltetés hatékonyságát, energiafogyasztás optimalizálását célzó projektek, az ezekhez szükséges adatok mérését, elemzését lehetővé tevő fejlesztések) költségeivel is. Az egyéb bevétel többségében a bérlők által rendelt bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, amelynek tervezhetősége függ a bérlői igények volumenétől és időzítésétől is. Összességében azzal számolunk az I. negyedévben felmerült kiadások





ellenére, hogy a korábbi évekhez képest szignifikáns változás nem várható. Fentiek alapján 2023-ban, az előző évit kismértékben meghaladva, az EBITDA 15 millió eurót érhet el. Az értékcsökkenés 2023-ban – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – várhatóan összességében 100 ezer euróval mérséklődik. A folyamatos hiteltörlesztések eredményeképpen a tőkeintélevőség után fizetendő kamatok csökkennek, továbbá a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevételek is kedvezőek, ugyanakkor a forint volatilitása miatt a forintban tartott eszközeink értékvesztése miatt bekövetkezett árfolyamvesztés csökkentheti a pénzügyi eredményt. 2023-ban a bizonytalan árfolyamingadozásokra tekintettel magasabb, mintegy 1,8 millió euró nettó pénzügyi költséggel számolunk. Mindezek eredményeként a **2023. évi pro forma nettó eredmény** közel 5%-kal növekedve **6,3 millió eurót** érhet el.

(millió euró)	2021. tény	2022. tény	2023. várható
<b>Bérleti díj bevétel</b>	<b>14,66</b>	<b>15,54</b>	<b>16,3</b>
Egyéb bevétel (nettó)	0,56	0,64	0,5
Működési költség	(1,27)	(1,42)	(1,8)
<b>EBITDA</b>	<b>13,95</b>	<b>14,76</b>	<b>15,0</b>
Értékcsökkenés	(7,17)	(7,01)	(6,9)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>6,78</b>	<b>7,75</b>	<b>8,1</b>
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,92)	(1,71)	(1,8)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>4,86</b>	<b>6,04</b>	<b>6,3</b>
Nyeréségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>4,84</b>	<b>6,02</b>	<b>6,3</b>

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

Bojár Gábor  
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János  
Vezérigazgató



## Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

### Eredmények:

	Eredmények	
	2022.03.31	2023.03.31
	napján végződő 3 hónap	
<b>Ingatlan bérbeadás árbevétele</b>	<b>3.822</b>	<b>4.195</b>
Működési költség	(253)	(271)
Egyéb bevétel (ráfordítás) (nettó)	121	(18)
<b>EBITDA</b>	<b>3.690</b>	<b>3.906</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.730)	(1.706)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>1.960</b>	<b>2.200</b>
Nettó kamatköltség	(384)	(216)
Egyéb pénzügyi eredmény	(160)	74
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.416</b>	<b>2.058</b>
Nyereségadó	(7)	(4)
<b>Pro forma adózott eredmény (1)</b>	<b>1.409</b>	<b>2.054</b>
<b>Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)</b>	<b>0,14</b>	<b>0,20</b>
<hr/>		
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(80)	(531)
El nem számolt értékcsökkenés	1.677	1.653
<b>Beszámoló szerinti adózott eredmény</b>	<b>3.006</b>	<b>3.176</b>
<b>Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)</b>	<b>0,30</b>	<b>0,31</b>

(1) A „pro forma” eredmény az ingatlanállomány valós értékének (készpénzben nem megjelenő) 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. március 31.
<b>Ingatlanok valós értéke</b>	<b>215.105</b>	<b>214.838</b>
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>213.612</i>	<i>213.421</i>
<b>Fejlesztési telkek valós értéke</b>	<b>15.760</b>	<b>15.620</b>
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>8.354</i>	<i>8.354</i>
<b>Teljes ingatlanállomány becült valós értéke</b>	<b>230.865</b>	<b>230.458</b>
<b>Becült valós nettó eszközérték (2)</b>	<b>157.577</b>	<b>160.079</b>
<i>Könyv szerinti nettó eszközérték (1)</i>	<i>149.619</i>	<i>152.319</i>
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>15,88</b>
<i>Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)</i>	<i>14,84</i>	<i>15,11</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 becült 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. I. negyedévi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztési és korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2023. évi eredmény előrejelzés.

### 2023. I. negyedévi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2023: 4.195 ezer euró; 2022: 3.822 ezer euró) 373 ezer euróval, 10%-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: 271 ezer euró; 2022: 253 ezer euró) 7%-kal nőtt az előző év hasonló időszakához képest, melyet elsősorban egyes, ingatlanokkal kapcsolatos kiadások, illetve egyéb működési költségek inflációkövető növekedése okozott.
- Az **egyéb bevétel (ráfordítás)** (2023: 18 ezer euró ráfordítás; 2022: 121 ezer euró bevétel) nettó egyenlege 139 ezer euróval alacsonyabb az előző évi bázisnál. Ez nagyrészt a bérlők megrendelésére és költségére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye, melyet tárgyidőszakban csökkentettek a bérbeadott területek energiafelhasználásának csökkentéséhez, és az üzemeltetés dekarbonizációs stratégiájához való – a Társaság által vállalt - hozzájárulás költségei.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2023: 1.706 ezer euró; 2022: 1.730 ezer euró) kismértékben, 1%-kal elmarad az előző évitől, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Az **EBITDA** (2023: 3.906 ezer euró; 2022: 3.690 ezer euró) 216 ezer euróval, 6%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2023: 2.200 ezer euró; 2022: 1.960 ezer euró) 240 ezer euróval, 12%-kal nőtt az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2023: 216 ezer euró; 2022: 384 ezer euró) jelentősen, 168 ezer euróval csökkent az előző évhez képest, részben a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévőség, részben a forint eszközökön tárgyévben realizált kamatbevétel eredményeképpen.
- Az **egyéb pénzügyi eredményt** (2023: 74 ezer euró nyereség; 2022: 160 ezer euró veszteség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbözete befolyásolja, mely 2023 I. negyedévében a forint jelentős erősödése következtében kedvezőbb az előző évhez képest.
- A **nyereségadó** (2023: 4 ezer euró; 2022: 7 ezer euró) mértéke minimális, mivel a Csoport – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség alól.
- A **nettó nyereség** (2023: 2.054 ezer euró; 2022: 1.409 ezer euró) összességében jelentősen, 645 ezer euróval, 46%-kal haladja meg az előző év eredményét.





### 2023. I. negyedévi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2023 I. negyedévében 1.122 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 1.653 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 531 ezer euróval csökkentette az eredményt. Ahogy korábban a covid miatti gazdasági helyzet, úgy most az energia válság, a magas infláció és az irodaterületek iránti szűkülő kereslet az elkövetkező időszakokban a teljes irodapiacra hatással lesznek. Ezen hatások figyelembevételével is a független értékbecslő számításai szerint a Graphisoft Park esetében csak mérsékelt valós érték csökkentést eredményeztek az elkészült és bérbeadott ingatlanok vonatkozásában, tekintettel a még mindig magas, és stabilnak tekinthető kihasználtsági rátára.

2022 I. negyedévében a beszámoló szerinti eredmény 1.597 ezer euróval volt magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 1.677 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 80 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
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	97%	98%	98%	97%	97%
Összes bérbeadható terület (m <sup>2</sup> ):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

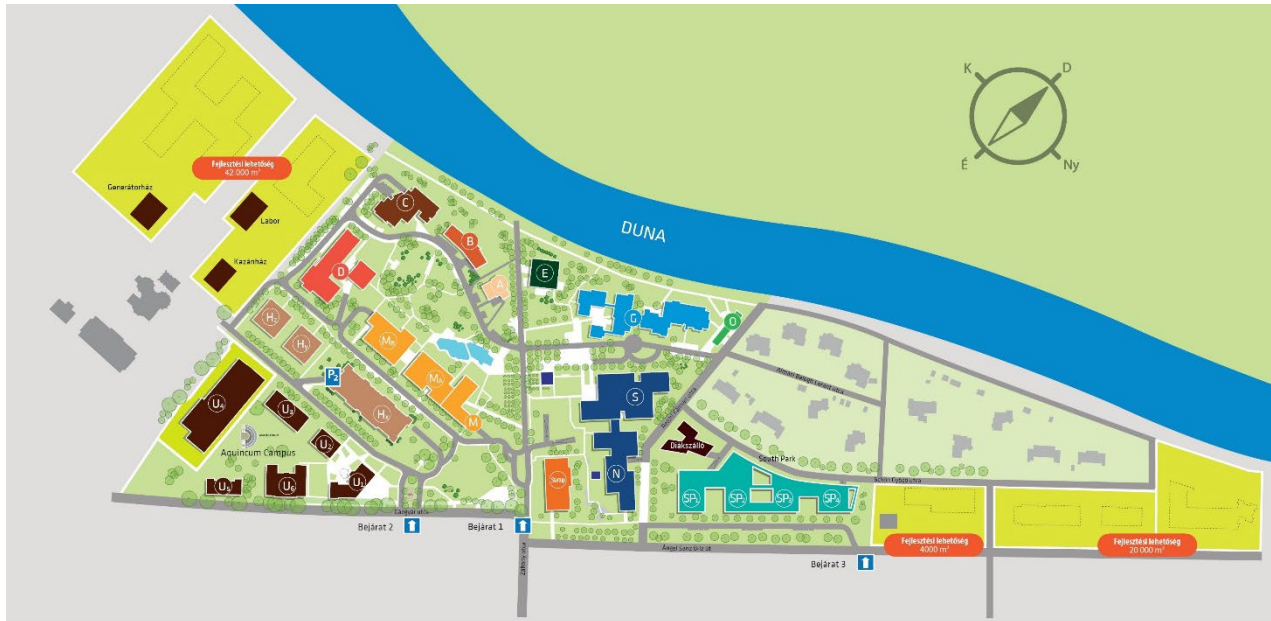
2020 során részben a koronavírus járvány okozta gazdasági visszaesés, részben egyedi bérlői igények alapján a korábban tartósan magas kihasználtság 94%-ra csökkent, 2021-ben azonban az elhúzódó válság ellenére is a kihasználtság ismét növekedni kezdett, 2022 II. negyedévére 98%-ot ért el. 2022. utolsó negyedévében az energiaárak drasztikus megugrása és a recessziós gazdasági környezet miatt néhány bérlő az irodahasználatát optimalizálva kisebb mértékben csökkentette terület igényét, azonban a kihasználtság mindössze 1%-kal csökkenve, továbbra is stabilan 97%-on áll, bizonyítva a zöld környezet által dominált irodapark, mint munkakörnyezet iránti szignifikáns és tartós igényt.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk a Parkban hosszú idő óta bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP (2005 óta), a Microsoft (1998 óta), a Servier (2007 óta), és természetesen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő szoftervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, évente meghosszabbítva lejáró szerződésüket. A Park sajátosságai folytán a bérlők növekedési igényeinek eleget tudunk tenni: kezdő vállalkozások akár 1 éves szerződéssel a Park bérlőivé válhatnak, a későbbiekben pedig a növekedési pályájukhoz illeszkedő bővülési lehetőség is biztosított a számukra. A Park összes jelenlegi bérlőjének az első bérleti jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje 15,1 év, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam 2,6 év.



## Fejlesztési és korszerűsítési tervek

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.

Ezen túlmenően 2021-ben a Társaság megvásárolta a közvetlenül a már beépített South Park I és a South Park II nevű fejlesztési terület között elhelyezkedő, mintegy 1.200 m<sup>2</sup> alapterületű, Budapest III. 19333/60 helyrajzi számú ingatlant, mely terület összevonva a már korábban is a Társaság tulajdonában álló telekkel 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.**

2017-2022 között több irodaépület szisztematikus, elsősorban gépészeti korszerűsítését 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, korszerűsítési programjaink fókuszába az energiahatékonyságot növelő, energiafogyasztást optimalizáló és a dekarbonizációs célok elérését támogató projektek kerülnek, melyeket a bérlőkkel folyamatosan egyeztetve, velük együttműködve valósítunk meg. Már 2022-ben is – részben a kialakult energiaválság okán is – nagy hangsúlyt fektettünk az energiafelhasználás monitorozására, és a bérlőkkel együttműködve a fogyasztás tudatos csökkentésével **20%-ot meghaladó megtakarítást értünk el.** Továbbá, folyamatban van a 2022-es évre vonatkozó karbonlábnyom számítás és annak kiértékelése is. Mindezekkel összhangban jelenleg szakértők bevonásával dolgozunk a Társaság ESG stratégiájának kialakításán, melyeket a 2023-as év során az első ESG jelentés kiadásával fogunk publikálni.



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

A Graphisoft Park vezetése a kutatást, az alkotást és az oktatást az inspiráló környezet továbbfejlesztésével támogatja. Célkitűzésünk a Parkban dolgozó, alkotó emberek komfortérzetének, ezáltal teljesítményének a növelése, a közösségteremtés eszközeinek fejlesztése, események, programok szervezése, az alkotómunka feltételeinek további javítása, az itt dolgozók életének megkönnyítése. Növelni szeretnénk a különféle szabadidős, sportolási és rekreációs tevékenységek lehetőségeit. Azért tesszük ezeket a lépéseket, mert az elégedett munkavállalók garantálják bérlőink versenyképességét a piacon. A Park vezetése elkötelezett aziránt, hogy az itt dolgozók a Parkot ne egyszerűen munkahelynek, hanem komfortos, kellemes második otthonuknak érezzék.

### **Finanszírozás**

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

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

2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel új, 10 éves futamidejű euró alapú, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk elsősorban az Aareal Bank AG hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának finanszírozására. A hitelszerződés 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, 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 90 millió euró alá került, jelenleg tehát az ingatlanok valós értékének 38,9%-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. március 31-én a fennálló tőkekintlévőség átlagos hitelkamatlába a megkötött kamatcsere ügyletek eredményeképpen 1,86%. A kamatcsere ügyletek megnövekedett pozitív valós értéke tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatlái között fennálló különbséget.



Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejárat dátum	2023.03.31-én fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	8.937
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	17.200
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	31.131
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	32.482
<b>Összesen</b>	<b>119.600</b>		<b>89.750</b>

### 2023. évi előrejelzés

A jelenleg is kiemelkedően magasnak tekinthető kihasználtsági szintet, az indexált bérleti díjakat, valamint a hazai és európai inflációs környezetet is figyelembe véve az első negyedévben a várakozásokat jelentősen meghaladó eredményeink ellenére a Társaság egyelőre továbbra is fenntartja a 2023. évre vonatkozó pro forma eredmény előrejelzését:

(millió euró)	2021 tény	2022 tény	2023 várható
<b>Bérleti díj bevétel</b>	<b>14,66</b>	<b>15,54</b>	<b>16,3</b>
Egyéb bevétel (nettó)	0,56	0,64	0,5
Működési költség	(1,27)	(1,42)	(1,8)
<b>EBITDA</b>	<b>13,95</b>	<b>14,76</b>	<b>15,0</b>
Értékcsökkenés	(7,17)	(7,01)	(6,9)
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>6,78</b>	<b>7,75</b>	<b>8,1</b>
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,92)	(1,71)	(1,8)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>4,86</b>	<b>6,04</b>	<b>6,3</b>
Nyereségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>4,84</b>	<b>6,02</b>	<b>6,3</b>

- A magas kihasználtsági szinttel és a bérleti díjak növekvő, euró alapú indexálásával számolva 2023-ban mintegy 16,3 millió euró **bérleti díjbevétel** várható, mely közel 800 ezer euróval, 5%-kal haladja meg a 2022. évi árbevételt. 2023-ban azonban a bérleti díjak indexálása mellett a gazdasági helyzetből és bizonytalanságból adódóan kisebb területcsökkentési igények felmerülését is figyelembe vesszük.
- Az **egyéb bevétel (nettó)** összességének jelentős változásával nem számolunk, ez elsősorban a bérlői megrendelésre végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- 2023-ban az igénybevett szolgáltatások díjainak jelentős emelkedése alapján a **működési költségek** korábbi éveket meghaladó mértékű, közel 400 ezer eurós növekedésével számolunk. Ennek jelentős része a várhatóan magas inflációt elszenvedő forintban merül fel, de nem számolunk azzal, hogy ezt a növekedést a forint árfolyamgyengülése ellensúlyozná. Jelen inflációs környezetben a szolgáltatások díja tovább nő, melyekkel párhuzamosan a személyi jellegű kifizetéseket is megemeljük, továbbá szükség esetén számolunk az infláció hatásait kompenzáló évközbeli kifizetések felmerülésével is.



- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint 2023-ban az **EBITDA** az előző évit várhatóan mintegy 240 ezer euróval meghaladva 15 millió euró lesz.
- 2023-ban a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt várhatóan az előző évhez képest mintegy 100 ezer euróval csökkenni fog.
- A **pénzügyi műveletek nettó eredménye** a folyamatos hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévőség, és a szabad pénzeszközökön realizálható kamateredmény következtében várhatóan 2023-ban is kedvezően alakul, ugyanakkor a HUF/EUR árfolyam ingadozása nem várt árfolyamvesztéséget okozhat. Összességében 2023-ra 1,8 millió euró nettó pénzügyi költséggel számolunk.
- Mindezek eredményeként a 2023. évi várható **pro forma nettó eredmény** az előző évit 300 ezer euróval meghaladva 6,3 millió eurót érhet el.

#### *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 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 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 bizonytalanak tekinti, ezért az északi fejlesztési területen belátható időn belül nem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését





**Árvízveszély:**

A Duna-parti fekvésből eredő esetleges árvízveszély, amellyel a növekvő vízszintingadozások miatt annak ellenére számolni kell, hogy az egykori Gázgyárhoz épült eredeti védmű az eddigi, 2013-ban mért, legmagasabb vízszint esetén is biztonságos védelmet nyújtott.

**Gazdasági környezet:**

Köszönhetően annak, hogy a Graphisoft Parkban lévő ingatlanokat nagyrészt stabil, informatikai, illetve kutató-fejlesztő tevékenységet végző vállalatok bérlik, az irodapark kihasználtsága a koronavírus okozta válság közvetlen hatásaként csak kismértékben, átmenetileg csökkent, és a jelenlegi gazdasági körülmények közepette is 97%-on áll. Ugyanakkor a közeljövőben a forint árfolyamának hektikus mozgása, a magas inflációs ráta, az energiaválság hatására bekövetkező bérlői magatartás változás valamint a közeljövőben várhatóan 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. Új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy másik oldalról csak akkor számolunk azzal, hogy meglévő bérlőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérlő a jelentéskészítés időpontjáig jelezte.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az HUF/EUR árfolyam (melynek évközi ingadozása miatt a Társaság pénzügyi eredményére gyakorolt hatása nem előrejelezhető), az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2023. végéig 390 HUF/EUR átlagárfolyammal, 9% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

**Jövőre vonatkozó megállapítások** - Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezettekén 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2023. május 9.

Bojár Gábor  
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János  
vezérigazgató



# GRAPHISOFT PARK SE

## NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2023. március 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2023. május 9.

Kocsány János  
vezérigazgató

Farkas Ildikó  
gazdasági igazgató

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ**  
2023. MÁRCIUS 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. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2022. december 31.	2023. március 31.
Pénzeszközök	3	12.236	15.286
Vevők	4	1.252	1.400
Adókövetelés	5	18	707
Egyéb forgóeszközök	6	4.241	3.046
<b>Forgóeszközök</b>		<b>17.747</b>	<b>20.439</b>
Befektetési célú ingatlanok	9	221.966	221.775
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.256	1.229
Immateriális javak	8	65	67
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	8.118	7.456
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>231.405</b>	<b>230.527</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>249.152</b>	<b>250.966</b>
Rövid lejáratú hitelek	12	5.310	5.381
Szállítók	10	419	264
Adókötelezettség	5	459	442
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	5.855	6.814
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>12.043</b>	<b>12.901</b>
Hosszú lejáratú hitelek	12	83.533	82.460
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	2.699	2.156
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	1.258	1.130
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>87.490</b>	<b>85.746</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN</b>		<b>99.533</b>	<b>98.647</b>
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		144.810	147.986
Saját részvények	22	(972)	(972)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	7.937	7.436
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.087)	(3.062)
<b>Saját tőke</b>		<b>149.619</b>	<b>152.319</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>		<b>249.152</b>	<b>250.966</b>

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

2023. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2022. március 31. napján végződő 3 hónap	2023. március 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele		3.822	4.195
<b>Árbevétel</b>	<b>15</b>	<b>3.822</b>	<b>4.195</b>
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	16	(24)	(32)
Személyi jellegű költség	16	(143)	(138)
Egyéb működési költség	16	(86)	(101)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(53)	(53)
<b>Működési költség</b>		<b>(306)</b>	<b>(324)</b>
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(80)	(531)
Egyéb bevétel (ráfordítás)	17	121	(18)
<b>ÜZEMI EREDMÉNY</b>		<b>3.557</b>	<b>3.322</b>
Kamatbevétel	18	45	206
Kamatköltség	18	(429)	(422)
Árfolyamkülönbözet	19	(160)	74
<b>Pénzügyi eredmény</b>		<b>(544)</b>	<b>(142)</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>		<b>3.013</b>	<b>3.180</b>
Nyereségadó	20	(7)	(4)
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>		<b>3.006</b>	<b>3.176</b>
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		3.006	3.176
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0.30	0.31
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0.30	0.31



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

2023. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2022. március 31. napján végződő 3 hónap	2023. március 31.
<b>Adózott eredmény</b>		<b>3.006</b>	<b>3.176</b>
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		3.442	(501)
Átváltási különbözet**		(2)	25
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>3.440</b>	<b>(476)</b>
<b>ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>		<b>6.446</b>	<b>2.700</b>
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		6.446	2.700

\* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

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

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL**  
2023. 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
<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	-	3.006	-	-	-	-	3.006
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Értékelési tartalék	-	-	-	3.442	-	-	3.442
Saját részvény átruházás	-	(25)	25	-	-	-	-
<b>2022. március 31.</b>	<b>250</b>	<b>143.371</b>	<b>(963)</b>	<b>2.002</b>	<b>681</b>	<b>(3.041)</b>	<b>142.300</b>
<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	-	3.137	-	39	-	-	3.176
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	25	25
Értékelési tartalék	-	39	-	(540)	-	-	(501)
<b>2023. március 31.</b>	<b>250</b>	<b>147.986</b>	<b>(972)</b>	<b>7.436</b>	<b>681</b>	<b>(3.062)</b>	<b>152.319</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. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2022. március 31.	2023. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
<b>ÜZLETI TEVÉKENYSÉG</b>		
Adózás előtti eredmény	3.013	3.180
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	80	531
Értécsökkenési leírás és amortizáció	53	53
Kamatköltség	429	422
Kamatbevétel	(45)	(206)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / veszteség	(2)	114
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(1.281)	360
Kötelezettségek növekedése	228	529
Fizetett nyereségadó	(1)	(9)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>2.474</b>	<b>4.974</b>
<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG</b>		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(24)	(317)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(1)	(9)
Kapott kamat	46	209
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>21</b>	<b>(117)</b>
<b>PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG</b>		
Hiteltörlesztés	(1.469)	(1.480)
Fizetett kamat	(427)	(400)
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(1.896)</b>	<b>(1.880)</b>
Pénzeszközök növekedése	599	2.977
Pénzeszközök az időszak elején	10.066	12.236
Pénzeszközök (árfolyamvesztése) / árfolyamnyeresége	(6)	73
<b>Pénzeszközök az időszak végén</b>	<b>10.659</b>	<b>15.286</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. 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 (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. március 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 terület további részein mintegy 66.000 m<sup>2</sup> bérbeadható terület fejleszthető 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. 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	2022. december 31.			2023. március 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
<b>TŐZSRÉSZVÉNYEK:</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>	<b>87,92</b>	<b>10.631.674</b>	<b>100,00</b>	<b>87,92</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>15,60</b>
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	14,69	1.685.125	15,85	14,69
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	0,79
<b>5% feletti részvényesek</b>	<b>2.948.817</b>	<b>27,74</b>	<b>25,71</b>	<b>2.956.293</b>	<b>27,81</b>	<b>25,78</b>
HOLD Alapkezelő Zrt.	701.233	6,60	6,12	708.709	6,67	6,18
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	747.584	7,03	6,52	747.584	7,03	6,52
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,08	1.500.000	14,11	13,08
<b>Egyéb részvényesek</b>	<b>5.344.699</b>	<b>50,27</b>	<b>46,61</b>	<b>5.337.223</b>	<b>50,20</b>	<b>46,54</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>12,08</b>
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.384.819	-	12,08	1.384.819	-	12,08
Dolgozói saját részvények*	491.348	-	-	491.348	-	-
<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 tőzsrészvényhez képest egyketted (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.



**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. 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.

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. március 31. napján végződő 3 hónap	2023. március 31. napján végződő 3 hónap
EUR/HUF nyitó:	369,00	400,25
EUR/HUF záró:	369,62	380,99
EUR/HUF átlag:	364,27	388,60

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

**3. Pénzeszközök**

	2022. december 31.	2023. március 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	12.235	15.285
<b>Pénzeszközök</b>	<b>12.236</b>	<b>15.286</b>

**4. Vevők**

	2022. december 31.	2023. március 31.
Vevők	1.267	1.415
Vevők értékvesztése	(15)	(15)
<b>Vevők</b>	<b>1.252</b>	<b>1.400</b>

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

**5. Adókövetelés és adókötelezettség**

	2022. december 31.	2023. március 31.
Adókövetelés	18	707
Adókötelezettség	(459)	(442)
<b>Nettó (adókötelezettség) / követelés</b>	<b>(441)</b>	<b>265</b>

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

**6. Egyéb forgóeszközök**

	2022. december 31.	2023. március 31.
Elhatárolt bevételek	251	157
Elhatárolt költségek	1.546	556
Banki biztosítéki számlák	2.313	2.333
Egyéb követelések	131	-
<b>Egyéb forgóeszközök</b>	<b>4.241</b>	<b>3.046</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. MÁRCIUS 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	2	<b>4</b>
Értékesítés	-	(1)	<b>(1)</b>
Átváltási különbözet	-	37	<b>37</b>
<b>2023. március 31.</b>	<b>1.377</b>	<b>1.105</b>	<b>2.482</b>

**Értékcsökkenés:**

2022. december 31.	434	752	<b>1.186</b>
Növekedés	20	25	<b>45</b>
Értékesítés	-	(1)	<b>(1)</b>
Átváltási különbözet	-	23	<b>23</b>
<b>2023. március 31.</b>	<b>454</b>	<b>799</b>	<b>1.253</b>

**Nettó érték:**

<b>2023. március 31.</b>	<b>923</b>	<b>306</b>	<b>1.229</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>	<b>91</b>	<b>91</b>	<b>2022. december 31.</b>	<b>65</b>	<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	5	<b>5</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. március 31.</b>	<b>148</b>	<b>148</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	8	<b>8</b>
Átváltási különbözet	(5)	<b>(5)</b>	Átváltási különbözet	2	<b>2</b>
<b>2022. december 31.</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>2023. március 31.</b>	<b>81</b>	<b>81</b>
<b>Nettó érték:</b>			<b>Nettó érték:</b>		
<b>2022. december 31.</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>2023. március 31.</b>	<b>67</b>	<b>67</b>

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. 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
<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	-	340	<b>340</b>
Valós érték változás	-	(531)	<b>(531)</b>
<b>2023. március 31.</b>	<b>8.354</b>	<b>213.421</b>	<b>221.775</b>

A beruházások 2023. I. negyedévi 340 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (18 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgydíszaki bérlemény kialakítások értéke (32 ezer euró), és
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (290 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 számításal 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. 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:

		<b>2022. december 31.</b>	<b>2023. március 31.</b>
<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fejleszthető bérbeadható terület</li> </ul>	66.000 m <sup>2</sup>	66.000 m <sup>2</sup>
<b>Hosszú távú kihasználtság</b>		80-95%	80-95%
<b>Átlagos diszkontráta</b>		7,16%	7,47%

**10. Szállítók**

	<b>2022. december 31.</b>	<b>2023. március 31.</b>
Szállítók - belföldi	419	264
<b>Szállítók</b>	<b>419</b>	<b>264</b>

**11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek**

	<b>2022. december 31.</b>	<b>2023. március 31.</b>
Személyi jellegű kötelezettségek	77	62
Bérlői kauciók	796	826
Hitelek valós érték különbözete*	548	544
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	4.434	5.382
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>5.855</b>	<b>6.814</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. MÁRCIUS 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. március 31.</b>
Rövid lejáratú	5.310	5.381
Hosszú lejáratú	83.533	82.460
<b>Hitelek</b>	<b>88.843</b>	<b>87.841</b>

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

**1. számú Erste hitel**

	<b>2022. december 31.</b>	<b>2023. március 31.</b>
Rövid lejáratú	719	754
Hosszú lejáratú	7.634	7.743
<b>Hitelek</b>	<b>8.353</b>	<b>8.497</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. március 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2,7 milliárd forint (7.013 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 1.925 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 8.497 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. június 24-én cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig (2017. végétől 2025. végéig), ezzel a teljes forint alapú tőke- és kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük. A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel 2.156 ezer euró értékben.

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

**2. számú Erste hitel**

	<b>2022. december 31.</b>	<b>2023. március 31.</b>
Rövid lejáratú	1.964	1.979
Hosszú lejáratú	29.558	29.052
<b>Hitelek</b>	<b>31.522</b>	<b>31.031</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 2.645 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. március 31.</b>
Rövid lejáratú	1.223	1.230
Hosszú lejáratú	15.046	14.736
<b>Hitelek</b>	<b>16.269</b>	<b>15.966</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. március 31-én fennálló hiteltartozás 17.200 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 15.966 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).



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

**2. számú Unicredit hitel:**

	<b>2022. december 31.</b>	<b>2023. március 31.</b>
Rövid lejáratú	1.404	1.418
Hosszú lejáratú	31.295	30.929
<b>Hitelek</b>	<b>32.699</b>	<b>32.347</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 4.811 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. március 31.</b>
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	8.353	8.497
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	31.522	31.031
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	16.269	15.966
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	32.699	32.347
<b>Hitelek</b>	<b>88.843</b>	<b>87.841</b>

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

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. 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 2023. március 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	8.937	440	8.497
UniCredit Bank Hungary Zrt.	17.200	1.234	15.966
<b>Hitelek (NHP)</b>	<b>26.137</b>	<b>1.674</b>	<b>24.463</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. március 31.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(2.699)	(2.156)
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	2.888	2.645
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	5.230	4.811
<b>Fedezeti ügyletek valós értéke*</b>	<b>5.419</b>	<b>5.300</b>
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	8.118	7.456
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	(2.699)	(2.156)

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

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

**14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek**

	<b>2022. december 31.</b>	<b>2023. március 31.</b>
Hitelek valós érték különbözete*	1.251	1.130
Garanciális visszatartás	7	-
<b>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>1.258</b>	<b>1.130</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. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**15. Árbevétel**

	2022. március 31.	2023. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	3.822	4.195
<b>Árbevétel</b>	<b>3.822</b>	<b>4.195</b>

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

**16. Működési költség**

	2022. március 31.	2023. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	24	32
Személyi jellegű költség	143	138
Egyéb működési költség	86	101
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	53	53
<b>Működési költség</b>	<b>306</b>	<b>324</b>

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2022. március 31.	2023. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Iroda és telekommunikáció	1	1
Jog és adminisztráció	34	50
Egyéb	51	50
<b>Egyéb működési költség</b>	<b>86</b>	<b>101</b>

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

**17. Egyéb bevétel (ráfordítás)**

	2022. március 31.	2023. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	165	51
Továbbszámlázott beruházási költségek	(150)	(43)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.560	2.027
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.441)	(2.046)
Egyebek	(13)	(7)
<b>Egyéb bevétel (ráfordítás)</b>	<b>121</b>	<b>(18)</b>

**18. Kamatbevétel és kamatköltség**

	2022. március 31.	2023. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Kapott kamatok	45	206
Hitelkamatok	(425)	(404)
Egyéb kamatköltség	(4)	(18)
<b>Nettó kamatköltség</b>	<b>(384)</b>	<b>(216)</b>

**19. Egyéb pénzügyi eredmény**

	2022. március 31.	2023. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Realizált (veszteség) / árfolyamnyereség	(167)	74
Nem realizált árfolyamnyereség / (árfolyamveszteség)	7	(39)
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	-	39
<b>Egyéb pénzügyi eredmény</b>	<b>(160)</b>	<b>74</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. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE  
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

**20. Nyereségadó**

	2022. március 31.	2023. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Tárgyévi nyereségadó	(7)	(4)
<b>Nyereségadó</b>	<b>(7)</b>	<b>(4)</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:

	2022. március 31.	2023. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	3.006	3.176
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
<b>Egy részvényre jutó eredmény (EUR)</b>	<b>0.30</b>	<b>0.31</b>
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
<b>Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)</b>	<b>0.30</b>	<b>0.31</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. 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:

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

## 23. Nettó eszközérték

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2023. márc. 31.	Valós érték 2023. márc. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	223.004	230.764	7.760
Immateriális javak	8	67	67	-
Adókövetelés, nettó	5	265	265	-
<b>Nem pénzügyi instrumentumok</b>		<b>223.336</b>	<b>231.096</b>	<b>7.760</b>
Pénzeszközök	3	15.286	15.286	-
Vevők	4	1.400	1.400	-
Egyéb forgóeszközök	6	3.046	3.046	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	7.456	7.456	-
Szállítók	10	(264)	(264)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(6.814)	(6.814)	-
Hitelek	12	(87.841)	(87.841)	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	(2.156)	(2.156)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(1.130)	(1.130)	-
<b>Pénzügyi instrumentumok</b>		<b>(71.017)</b>	<b>(71.017)</b>	<b>-</b>
<b>Nettó eszközérték</b>		<b>152.319</b>	<b>160.079</b>	<b>7.760</b>

\*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2023. március 31-én 230.458 ezer euró.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. MÁRCIUS 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. december 31.	Valós érték 2022. december 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. 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 2023. április 6-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatótól visszavételre került 461.606 db dolgozói részvény, továbbá Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90.000 db dolgozói részvény, és Pálfalvi Zsuzsa üzemeltetési vezető részére kiadásra került 120.000 db dolgozói részvény.

A 2023. április 28-i Közgyűlés határozata alapján Farkas Ildikót, a Társaság gazdasági igazgatóját az Igazgatótanács tagjává választották.

**GRAPHISOFT PARK SE**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ**  
A 2023. MÁRCIUS 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. lesz. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2023. május 5-én 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.