

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2024. harmadik negyedév

2024. november 12.



GRAPHISOFTPARK





Vezetői összefoglaló

A 2024. I-III. negyedévi pro forma nettó eredmény 6,18 millió euró, mely 11%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakát. Ez a növekedés egyrészt az irodapark stabil bérlői állományának köszönhető: a budapesti irodapiacra általában jellemző mértékű üresedés nem jelentkezett a Graphisoft Parkban, ami – a bérleti díj indexálások csökkenő mértéke ellenére – biztosította az árbevétel kedvező alakulását. Emellett néhány bérlő, aki a szerződés lejáratára előtt csökkentette bérelt területét, egyszeri kompenzációt fizetett, ez szintén pozitív hatással van az idej nettó eredményre, ugyanakkor ez természetesen hiányozni fog a következő időszakok eredményéből.

A Graphisoft Park **kihasználtsága** a III. negyedév végén **94%**, ami ugyan 1% csökkenést mutat az első félévhez képest, de továbbra is jelentősen meghaladja a budapesti irodapiaci átlagot, ahol a III. negyedévben az üresedési ráta elérte a 14%-ot. A hibrid munkavégzés lehetősége egyes esetekben az irodaterületek csökkentéséhez vezetett, ugyanakkor ezzel egy időben azt is tapasztaljuk, hogy több bérlőnél ismét növekvő igény mutatkozik az irodai jelenlét iránt. A jelenlegi gazdasági környezetben pedig a bérlők igényei, mind a bérelt terület méretére, mind a bérlemény funkciójára vonatkozóan folyamatosan változnak. A bérbeadók flexibilitása ezért kiemelt szerephez jut, hiszen nem csupán a home office térhódítása befolyásolja az igényelt irodaterület méretét, hanem számos más piaci, gazdasági tényező is. A Graphisoft Park bérlőiről ugyanakkor kijelenthető, hogy a hazai átlaghoz képest jellemzően hosszabb időtartamra köteleződnek el, köszönhetően egyrészt a park egyedi természeti adottságainak, a technológiai és informatikai fókusz adta miliónek, másrészt a változó bérlői igényekhez való rugalmas igazodás képességének. A III. negyedév végén a Park két jelentős bérlőjével, az SAP Hungary Kft-vel további 10 évre, míg a Graphisoft SE szoftvervállalkozással további 5 évre újította meg bérleti szerződéseit, melynek hatására **az átlagos hátralévő bérleti időtartam (WAULT) 5 évre** nőtt. A Park bérlőinek elköteleződését ennél is jobban tükröző szám az egyes bérlők **első bérleti szerződéskötése óta eltelt időtartam átlagos értéke**, amely továbbra is stabilan **15 év felett** van.

A 2024. év hátralévő részében a kihasználtság további jelentős változásra már nem számítunk, így várakozásaink szerint a bérleti díjbevétel és a pro forma nettó eredmény is mintegy 300 ezer euróval meghaladhatja a korábban közölt konzervatív előrejelzésünket. Ennek eredményeképpen a **2024. évi várható 7,9 millió euró nettó eredmény** elérheti az előző évi (jelentős részben a kedvező pénzügyi eredménynek köszönhető) kimagasló eredményt. **2025-re** ugyanakkor az ingatlanpiaci kihívások és a kedvezőtlen gazdasági környezet hatásai miatt bizonyos mértékű üresedést és bérlői kockázatot prognosztizálunk, továbbá számolunk az ESG célokhoz illeszkedő folyamatos fejlesztésekkel, illetve azok költséghatásával is. Nem számolunk továbbá idő előtti szerződésbontások miatt fizetendő rendkívüli kompenzációval sem, így összességében jelenlegi becsléseink alapján az ezévinél kevesebb, **7 millió euró nettó eredmény** várható.

Bár a Graphisoft Park bérlői állománya stabil, a jelenlegi irodapiaci trendek alapján a közeljövőben szignifikáns **kereslet növekedés az irodák iránt nem várható**, így a Társaság arra a következtetésre jutott – ahogy azt 2024. május 13-án közzé is tette – hogy megvizsgálja a **déli fejlesztési területen a lakó- és szolgáltató egységek fejlesztésének lehetőségét**. Erre vonatkozóan a Graphisoft Park együttműködési megállapodást kötött a Synergy Construction Hungary Kft-vel a lehetőségek feltérképezése céljából, mely folyamat jelenleg is zajlik. A vizsgálat lezárását követően a partner társaság – várhatóan az év végén, vagy jövő év elején – lehetőséget kap a terület, illetve az azt birtokló projekt társaság megvásárlására is az Együttműködési Szerződésben meghatározott feltételekkel.



Pro forma eredmények

2024. I-III. negyedévi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: a stabil kihasználtság mellett az esedékes euró alapú indexálás eredményeképpen a **bérleti díjbevételek** 351 ezer euróval, **3%-kal haladták meg** az előző év hasonló időszakát. Az egyéb bevétel alapvetően a bérlők által kért és finanszírozott időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi¹, a tárgyidőszak eredményét ugyanakkor lényegesen javítja az egyes bérlők által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett egyösszegű kompenzáció. A **működési költségek több, mint 20%-os növekedése** elsősorban az inflációs díjemelések hatását mutatják. Az **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt **5%-kal csökkent** az előző év hasonló időszakához képest. A **pénzügyi eredmény** ugyanakkor **kedvezőtlenebb**: bár a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévőség után fizetendő kamatok csökkentek, a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel a megváltozott kamatkörnyezetben lényegesen elmaradt az előző év kiemelkedő eredményétől, továbbá a gyengülő forint miatt a forintban tartott eszközeinken árfolyamvesztés keletkezett. Mindezek együttes hatásaként 2024. I-III. negyedévében az **EBITDA 827 ezer euróval, 7%-kal, az adózott eredmény pedig 601 ezer euróval, 11%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakát.**

(millió euró)	2023 I-III. negyedév	2024 I-III. negyedév
Bérleti díj bevétel	12,64	12,99
Egyéb ráfordítás, bevétel (nettó)	0,02	0,76
Működési költség	(1,22)	(1,48)
EBITDA	11,44	12,27
Értékcsökkenés	(5,14)	(4,85)
Üzemi eredmény	6,30	7,42
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(0,72)	(1,23)
Adózás előtti eredmény	5,58	6,19
Nyereségadó	(0,01)	(0,01)
Adózott eredmény	5,57	6,18

Előrejelzés 2024-re és 2025-re

Az előző év hasonló időszakánál kedvezőbb, és a korábbi éves előrejelzést is meghaladó tárgyidőszaki eredmények, valamint az esedékes bérleti szerződés megújítások alapján a Társaság az alábbiak szerint **módosítja 2024. évre vonatkozó előrejelzését:**

2024-ben a jelenlegi kedvező kihasználtság és a bérleti díjak indexálása eredményeképpen **az előző évit meghaladó, 17,2 millió euró bérleti díjbevételt** várunk. A változó irodahasználati szokások és a bizonytalan gazdasági környezet miatt idén csak kisebb mértékű üresedés merült fel, ugyanakkor 2025-ben számolnunk kell további üresedés kockázatával is, továbbá figyelembe vesszük az egyes szerződésekbe épített bérleti díj kedvezményeket, és a bérleti díjak esedékes indexálásának mérséklődését is. Mindezek alapján **2025-ben** jelenlegi számításaink szerint a **bérleti díjbevétel 16,7 millió euró** körül várható, mintegy 3%-kal elmaradva az ezévi várhatótól. Az **egyéb bevételek** között kerültek elszámolásra idén azok az egyösszegű kompenzációk, melyeket egyes bérlők a szerződéslejárat előtti területcsökkentések ellenében fizettek, és ez alapján **2024-ben** az egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege kiemelkedő, **800 ezer eurót** érhet el. **2025-ben** ilyen egyszeri tételekkel nem számolunk, az egyéb bevételek átlagos alakulását feltételezve **400 ezer euróval** számolunk. A **működési költségek** terén 2024-ben jelentős, **18%-os, 2025-ben** pedig további **11%-os**

¹ 2023-ban az egyéb eredményt csökkentette a bérbeadott területek energiaszolgáltatásának csökkentéséhez, és az üzemeltetés decarbonizációs stratégiájához való – a Társaság által vállalt – egyszeri hozzájárulás költsége.



növekedés várható, részben a szolgáltatási díjak emelkedése, a személyi jellegű kifizetések növelése és az ESG stratégiában meghatározott célok kapcsán felmerülő új költségelemek következtében. Az **értékcsökkenés várhatóan 2024-ben** egyes eszközök kifutása miatt **400 ezer euróval csökkenni fog, 2025-ben** azonban az energiahatékonysági fejlesztések aktiválásának eredményeképpen további **hasonló mértékű csökkenés nem várható**. Ugyanakkor a pénzügyi műveletek nettó eredménye idén kedvezőtlenebbül alakul az előző évinél: bár a csökkenő hitelkintlévőség után fizetendő kamat mérséklődik, a forint kamatkörnyezetben bekövetkezett változások miatt a 2023-ashoz hasonló mértékű kamatbevéttel már nem számolhatunk, továbbá a forint volatilitása is okozhat jelentősebb árfolyamvesztést. 2025-ben a pénzügyi költségek mérséklődésével számolunk, elsősorban a tőkekintlévőségek után fizetendő kamatok csökkenése alapján. Számításaink szerint **2024-ben 1,7 millió euró, 2025-ben 1,6 millió euró nettó pénzügyi ráfordítás** várható. Összességében **2024-re 7,9 millió euró pro forma adózott eredménnyel** számolunk, ami elérheti a 2023. év egyszeri tényezők miatt kiemelkedő eredményeit. **2025-re** ezektől elmaradva alacsonyabb, **7 millió euró nettó eredményt** várunk, mely ugyanakkor egyszeri eredménynövelő tételek nélkül is mintegy 17%-kal meghaladja a 2022. évi nettó eredményt.

(millió euró)	2022. tény	2023. tény	2024. várható	2025. terv
Bérleti díj bevétel	15,54	16,85	17,2	16,7
Egyéb bevétel (nettó)	0,64	0,57	0,8	0,4
Működési költség	(1,42)	(1,61)	(1,9)	(2,1)
EBITDA	14,76	15,81	16,1	15,0
Értékcsökkenés	(7,01)	(6,94)	(6,5)	(6,4)
Üzemi eredmény	7,75	8,87	9,6	8,6
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,71)	(0,99)	(1,7)	(1,6)
Adózás előtti eredmény	6,04	7,88	7,9	7,0
Nyereségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)	(0,0)
Adózott eredmény	6,02	7,86	7,9	7,0

Fentiek szerint tehát 2024 egészére a mind a várható bérleti díjbevétel, mind az adózott eredmény mintegy 300 ezer euróval haladhatja meg az augusztus 13-án közzétett (a jelenlegi budapesti irodapiaci helyzetben indokoltan óvatos) előrejelzésünket.

Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték

2024. III. negyedév végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét 229 millió euróra** értékelte, mely **3,6 millió euró növekedést** jelent 2023. év végéhez képest. Ez a növekedés elsősorban az **elkészült, átadott ingatlanok valós értékéhez** kapcsolódik: a hozamelvárás kisebb mérséklődése mellett az épületek kihasználtsága átlag feletti, az átlagos hátralevő bérleti időtartam az elmúlt időszak jelentős bérleti szerződés megújításai következtében megduplázódott, mely az irodapark bérlői körének stabilitását és elköteleződését bizonyítja és ez változtatja az értékeléshez használt paramétereket. A **fejlesztési területek valós értéke² nem változott érdemben** (250 ezer euró növekedés): a telkek értékét meghatározó körülményekben az elmúlt időszakban nem történt jelentős változás. Az északi fejlesztési területet érintő kármentesítés megvalósítása elhúzódik és továbbra is bizonytalan.

² Valamennyi fejlesztési terület értéke potenciális jövőbeli irodafejlesztés jelentéértékeként került meghatározásra, és nem számol az esetleges lakáscélú fejlesztés várható hatásával.



Köszönhetően az eurózónában tapasztalt kamatszinteknek, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött **kamatscere fedezeti ügyletek valós értéke³ továbbra is kedvező**, melynek eredménye a tőkében (nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló **hitelállománya** a folyamatos törlesztések eredményeképpen **80 millió euróra csökkent**. A Társaság **készpénzállománya** – a II. negyedévben történt osztalékfizetést követően – **2024. III. negyedév végén közel 12 millió euró**, mely biztosítja a vállalat hosszú távú biztonságos működését, az egyes bérlői kialakítások, épület korszerűsítések, felújítások, valamint ilyen igény fellépése esetén esetleg szükségessé váló kisebb mértékű újabb fejlesztések finanszírozását is, továbbá tartalékot képez a változó gazdasági körülmények esetleges negatív hatásaira is.

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

[ezer EUR]

	2023. dec. 31.	2024. márc. 31.	2024. jún. 30.	2024. szept. 30.
Elkészült, átadott ingatlanok	211.762	213.078	212.101	215.122
Fejlesztési telkek	13.710	13.940	13.940	13.960
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	225.472	227.018	226.041	229.082
Valós nettó eszközérték	158.228	163.606	159.313	163.623
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	15,69	16,23	15,80	16,23

Dekarbonizációs stratégia

Az irodaterек 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, célkitűzéseit és azok nyomon követését az elmúlt két év fenntarthatósági jelentéseiben mutatta be. Társaságunkra 2026-tól vonatkoznak a CSRD⁴ és a magyar ESG törvény rendelkezései. Az ezeknek megfelelő jelentéstételi kötelezettségekre megkezdtük a felkészülést, melyről a következő fenntarthatósági jelentésünkben részletesen is beszámolunk.

A célkitűzéseink meghatározó része a karboncsökkentésre törekvő fejlesztések, melynek keretében 2023-ban egyes épületeken, összhangban az adott bérlők igényeivel és dekarbonizációs céljaival, **napelemrendszerek, illetve hőszivattyúk kerültek telepítésre**. A stratégia megvalósítását 2024-ben több, kisebb energiahatékonyságot javító felújítással folytattuk, 2024. második felében, illetve 2025-ben pedig több, nagyobb épületen indítunk energetikai fejlesztéseket (további hőszivattyúk és új, energiatakarékos eszközök telepítése, nyílászárók, világítótestek cseréje), az elmúlt éveket meghaladó értékben és volumenben.

Emellett legalább olyan fontos a hatékony épületüzemeltetés megvalósítása és a **tudatos energiaszükséglet csökkentése**. A bérlőkkel együttműködve **a gáz- és áramfogyasztásban** a 2022-es év után 2023-ban is **jelentős megtakarítást** sikerült elérni, mely együttműködést és intenzív kapcsolatot, valamint a fogyasztás

³ 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 kamatváromások) befolyásolja, melyek alakulása a valós értékben szignifikáns és bizonyos esetekben nem előrejelezhető irányú és mértékű változást eredményezhet.

⁴ Corporate Sustainability Reporting Directive: a fenntarthatósággal kapcsolatos vállalati jelentéstételről szóló irányelv



monitorozását (mind az eszközök és berendezések energiafogyasztására, mint a felhasználási szokásokra vonatkozóan) a továbbiakban is fenntartjuk. Célunk továbbá az energiahatékonyság javítása mellett a **tudatos anyaghasználat** szempontjainak (pl. élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság) előtérbe helyezése, az irodakialakítások és az üzemeltetés során keletkező hulladék minimalizálása, továbbá a Park egyedi jellegét adó zöld park, környezet és ezáltal a **biodiverzitás** megőrzése és fenntartása.

* * *

Továbbra is úgy látjuk, hogy a nagyrészt technológia- és tudásalapú, magasan kvalifikált munkatársakat alkalmazó cégek részéről a Graphisoft Park által nyújtott, egyedi, **valóban zöld környezetben elhelyezkedő irodapark** továbbra is keresett lesz és a budapesti irodapiacot meghaladó 90% feletti kihasználtsággal számolhatunk. A Társaság közel 30 évvel ezelőtt megfogalmazott stratégiája tehát az utóbbi években általánosan elterjedt „home office” gyakorlat mellett is működik. Bár az irodahasználat módja és mértéke, és a bérelt területek különböző funkciójának megoszlása jelentős változásokon megy keresztül, a nagyfokú kreativitást és intenzív együttműködést igénylő kutató-fejlesztő tevékenység nem nélkülözheti legalább részben a személyes jelenlétet. A Társaság által a kezdetekkor meghatározott célpiacon, a **technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozások** köre tehát a bizonytalan gazdasági kilátások közepette is jó választásnak bizonyult, hiszen ezen a területen a siker kulcsa **a tehetségek vonzása**. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
Vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2023.09.30	2024.09.30
	napján végződő 9 hónap	
Ingtalan bérbeadás árbevétele	12.639	12.990
Működési költség	(1.218)	(1.479)
Egyéb bevétel (nettó)	25	762
EBITDA	11.446	12.273
Értékcsökkenés és amortizáció	(5.140)	(4.854)
Üzemi eredmény	6.306	7.419
Nettó kamatköltség	(633)	(886)
Egyéb pénzügyi eredmény	(87)	(345)
Adózás előtti eredmény	5.586	6.188
Nyereségadó	(13)	(14)
Pro forma adózott eredmény (1)	5.573	6.174
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	0,55	0,61
<hr/>		
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(2.955)	2.440
El nem számolt értékcsökkenés	4.979	4.680
Beszámoló szerinti adózott eredmény	7.597	13.294
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	0,75	1,32

(1) A „pro forma” eredmény az ingatlanállomány valós értékének változása helyett a bekerülési érték modell szerinti eredményt mutatja be.

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



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Ingatlanok valós értéke	211.762	215.122
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>210.186</i>	<i>213.491</i>
Fejlesztési telkek valós értéke	13.710	13.960
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>8.354</i>	<i>8.498</i>
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	225.472	229.082
Becsült valós nettó eszközérték (2)	158.228	163.623
<i>Könyv szerinti nettó eszközérték (1)</i>	<i>152.157</i>	<i>157.348</i>
Forgalomban lévő többségi részesítések száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	15,69	16,23
<i>Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)</i>	<i>15,09</i>	<i>15,61</i>

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

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

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

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



Részletes elemzés

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

- 2024. első kilenc havi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2024. és 2025. évi eredmény előrejelzés,
- Ingatlanállomány és fejlesztési potenciál,
- További növekedési lehetőségek.

2024. első kilenc havi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2024: 12.990 ezer euró; 2023: 12.639 ezer euró) 351 ezer euróval, 3%-kal haladta meg az előző év hasonló időszakát. Kismértékben alacsonyabb kihasználtság mellett a bérleti szerződések euró alapú indexálása eredményezte a növekedést.
- A **működési költség** (2024: 1.479 ezer euró; 2023: 1.218 ezer euró) 21%-kal nőtt az előző év hasonló időszakához képest, melyet elsősorban egyes, ingatlanokkal kapcsolatos kiadások, illetve személyi jellegű költségek inflációkövető növekedése okozott.
- Az **egyéb bevétel** (2024: 762 ezer euró; 2023: 25 ezer euró) alapvetően a bérlők megrendelésére és költségére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye. 2024-ben ezt jelentősen növelte az egyes bérlők által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett egyösszegű kompenzáció, ugyanakkor 2023-ban az egyéb eredményt csökkentette a bérbeadott területek energiafelhasználásának csökkentéséhez, és az üzemeltetés dekarbonizációs stratégiájához való – a Társaság által vállalt – egyszeri hozzájárulás költsége.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2024: 4.854 ezer euró; 2023: 5.140 ezer euró) 6%-kal csökkent az előző évihez képest, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Az **EBITDA** (2024: 12.273 ezer euró; 2023: 11.446 ezer euró) 827 ezer euróval, 7%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2024: 7.419 ezer euró; 2023: 6.306 ezer euró) 1.113 ezer euróval, 18%-kal nőtt az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2024: 886 ezer euró; 2023: 633 ezer euró) 253 ezer euróval, 40%-kal nőtt az előző évhez képest. A hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség eredményeképpen a fizetett kamat kevesebb, ugyanakkor a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel a megváltozott kamatkörnyezetben jelentősen elmaradt az előző év kiemelkedő eredményétől.
- Az **egyéb pénzügyi eredményt** (2024: 345 ezer euró veszteség; 2023: 87 ezer euró veszteség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbözete befolyásolja.
- A **nyereségadó** (2024: 14 ezer euró; 2023: 13 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** (2024: 6.174 ezer euró; 2023: 5.573 ezer euró) 601 ezer euróval, 11%-kal haladja meg az előző év eredményét.



2024. első kilenc havi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2024. I-III. negyedévben 7.120 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 4.680 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 2.440 ezer euróval növelte az eredményt. A gazdasági kilátások és az irodaterületek iránti szűkülő kereslet a teljes irodapiacra hatással van, ugyanakkor a független értékbecslő a Graphisoft Park átlagosnál magasabb kihasználtsági rátája, a közelmúltban jelentős bérlőkkel kötött szerződéshosszabbítások és az általános stabil bérlői állomány alapján az ingatlanok értékét növelte. Mindennek eredményeként a tárgyévben a beszámoló szerinti eredmény 13,3 millió eurót ért el, szemben a 2023 évi 7,6 millió euró beszámoló szerinti eredménnyel, amikor valós érték a megelőző 2022 évhez képest közel 3 millió euróval csökkent.

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

Hasznosítás, kihasználtság

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

Időszak:	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	97%	97%	97%	95%	95%	95%	94%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

A 2020-ban a COVID válság hatására bekövetkezett kismértékű, átmeneti csökkenést követően a Graphisoft Park kihasználtsága már a következő évben növekedni kezdett, 2022-2023 években stabilan 97-98%-on állt, még az időszakra jellemző magas, volatilis energiaárak és recessziós környezet ellenére is. 2023 utolsó negyedévében ugyanakkor, több nagyobb bérlő szerződésének megújításakor terület csökkentési igények merültek fel, ezzel év végére 95%-ra csökkentve az irodapark kihasználtságát. Jelen gazdasági környezetben további kisebb üresedés eredményeképpen a III. negyedévi kihasználtság 94%, ugyanakkor ez a kihasználtsági szint továbbra is meghaladja a budapesti irodapiaci átlagot (86%), bizonyítva a zöld környezet által dominált irodapark, mint munkakörnyezet iránti szignifikáns és tartós igényt.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk a Parkban hosszú idő óta bérlőként, 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 **15,2 év**. Az érvényes szerződésekből **hátralevő súlyozott átlagos időtartam** ugyanakkor, a közelmúlt jelentős szerződéshosszabbításai eredményeképpen **5 évre nőtt**.

Korszerűsítési tervek

2023-tól kezdődően a felújítási, korszerűsítési programjaink fókuszába az energiahatékonyságot növelő, energiafogyasztást optimalizáló projektek kerülnek, melyeket a bérlőkkel folyamatosan egyeztetve, velük együttműködve valósítunk meg. A 2023-as évben 2 nagyobb épületben (mintegy 16 ezer m² bérbeadható területet érintve) történtek nagyobb értékben energiahatékonyságot növelő fejlesztések (hőszivattyú, illetve kisebb napelemek telepítése, egyes épületszerkezeti elemek energetikai tulajdonságának javítása). 2024-ben további épületeken (5.800



m²-en) kezdtünk meg hasonló felújításokat, fokozatosan javítva az épületeink energiahatékonyságát, és csökkentve az egész park működésének karbonlábnyomát. 2025-ben több, nagyobb épületen indítunk energetikai fejlesztéseket (további hőszivattyúk és új, energiatakarékos eszközök telepítése, nyílászárók, világítótestek cseréje), az elmúlt éveket meghaladó értékben és volumenben.

Az elmúlt időszakban – részben a kialakult energiaválság okán is – nagy hangsúlyt fektettünk az energiafelhasználás monitorozására, és a bérlőkkel együttműködve a fogyasztás tudatos csökkentésével, a 2022-es évben közel 20%-os, míg 2023-ban további 10% megtakarítást értünk el. A 2023-ban publikált ESG stratégiánkkal összhangban, az épületek korszerűsítésének 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 minimalizálását is.

Finanszírozás

A Társaság fejlesztési céljainak finanszírozására, korábbi hitelének refinanszírozására, illetve tőkeszerkezetének optimalizálására 2015 és 2019 között 4 alkalommal az Erste Bank Hungary Zrt.-től, illetve a UniCredit Bank Hungary Zrt.-től összesen 119.600 ezer euró értékben vett fel hiteleket. Az első két fejlesztési hitelfelvétel a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében történt. Mindegyik hitel futamideje 10 év, a kamatlábak pedig árfolyam és kamatcsere fedezeti ügyletek (CCIRS és IRS) révén mindegyik hitel teljes futamidejére rögzítettek, a tárgyidőszakban átlagosan 1,84% kamatlábbal. A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke 81 millió euró, jelenleg tehát az ingatlanok valós értékének 35%-a. A kamatcsere ügyletek pozitív valós értéke (2,3 millió euró) tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatai között fennálló különbséget.

Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejárat dátum	2024.09.30-án fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	7.289
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	14.800
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	28.110
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	30.303
Összesen	119.600		80.502



2024. és 2025. évi előrejelzés

2024. III. negyedévében a kihasználtság 1%-kal csökkent ugyan, de az év hátralévő részében további jelentős változással már nem számolunk, így a várható 17,2 millió euró bérleti díjbevétel és a 7,9 millió euró pro forma nettó eredmény is mintegy 300 ezer euróval meghaladhatja a korábban közzétett konzervatív előrejelzésünket.

2025-ben a bizonytalan gazdasági környezetben további üresedés merülhet fel, elsősorban néhány bérlő esetleges területcsökkentési igénye miatt, de számolunk az indexálás mérséklődésével, és egyes bérleti díjkedvezmények hatásával is. Az elmúlt két évben jelentkező egyszeri eredményekhez hasonlóval (szerződés lejárat előtti területcsökkenés kompenzációjaként megfizetett díjakkal) 2025-ben nem számolunk. Előrejelzésünkben figyelembe vettük a működési költségek inflációs emelkedését, az ESG célokhoz illeszkedő folyamatos fejlesztések miatt az értékcsökkenés szintjének stagnálását, továbbá a csökkenő fizetendő kamatok alapján kismértékben mérséklődő pénzügyi költségeket is.

(millió euró)	2022. tény	2023. tény	2024. várható	2025. terv
Bérleti díj bevétel	15,54	16,85	17,2	16,7
Egyéb bevétel, ráfordítás (nettó)	0,64	0,57	0,8	0,4
Működési költség	(1,42)	(1,61)	(1,9)	(2,1)
EBITDA	14,76	15,81	16,1	15,0
Értékcsökkenés	(7,01)	(6,94)	(6,5)	(6,4)
Üzemi eredmény	7,75	8,87	9,6	8,6
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,71)	(0,99)	(1,7)	(1,6)
Adózás előtti eredmény	6,04	7,88	7,9	7,0
Nyeréségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)	(0,0)
Adózott eredmény	6,02	7,86	7,9	7,0

- A változó irodahasználati szokások, illetve a romló gazdasági környezet miatt 2023-2024-ben a bérlők egy része csak kisebb területre hosszabbított szerződést, ami a kihasználtság kismértékű csökkenését eredményezte. Az év hátralévő részére további jelentős bérbeadott terület változással már nem számolunk, ugyanakkor a 2025. évi bérleti díjbevételi várakozásunkban figyelembe vettük, hogy további üresedések hasonló okból felmerülhetnek. Emellett az egyes bérleti szerződésekbe épített díjkedvezményekkel, és a bérleti díjak esedékes indexálásának mérséklődésével is számolunk. Mindezek alapján **2024. évre 17,2 millió euró, ugyanakkor 2025. évre 16,7 millió euró bérleti díjbevételt** várunk.
- Az **egyéb bevételek** hagyományosan a bérlők által kért átépítések ellentételezéséért kapott bevételeket jelentik. **2024-ben** az egyes bérleti területek lejárat előtti csökkentése ellenében fizetendő kompenzáció növeli az egyéb bevételeket, amely így 2024-ben a korábbi éveket meghaladó, **800 ezer eurót** érhet el. **2025-ben** már nem számolunk ehhez hasonló egyszeri tételekkel, így az egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege várhatóan **400 ezer euró** körül alakul.
- A **működési költségek 2024-ben** a szolgáltatások díjának inflációs emelkedése, a személyi jellegű kifizetések növelése, és az ESG stratégiában meghatározott célok megvalósításához szükséges új költségelemek következtében **összesen mintegy 18%-kal növekedhetnek. 2025-ben** összességében további **11% költségnövekedéssel** számolunk.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint **2024-ben** az **EBITDA** az előző évit meghaladóan **16,1 millió euró** lehet, ugyanakkor **2025-ben** várhatóan **15 millió** euróra csökkenhet.
- **2024-ben** a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt várhatóan az előző évhez képest mintegy **400 ezer euróval csökkenni** fog,

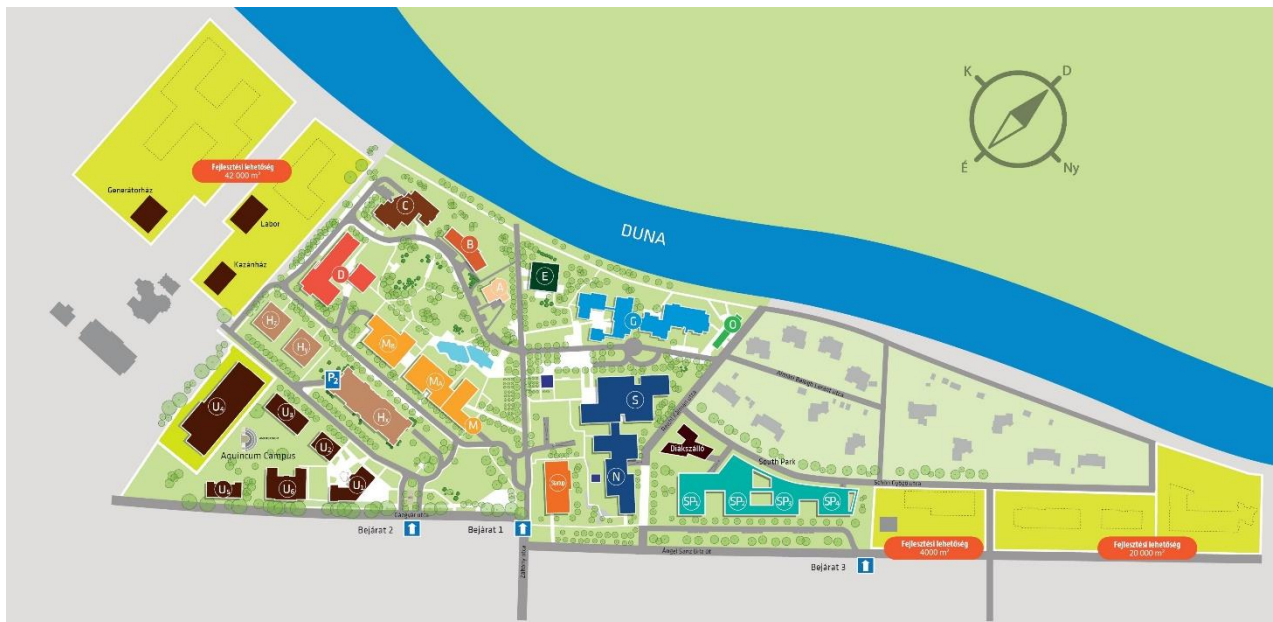


azonban **2025-ben** az energiahatékonysági fejlesztések aktiválásának eredményeképpen további hasonló mértékű **csökkenés nem** várható.

- A **pénzügyi műveletek nettó eredményének** részeként a folyamatos hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevősége után fizetendő kamat mérséklődik. 2024-ben a kamatkörnyezetben bekövetkezett változásokra tekintettel már nem számolunk a 2023-ashoz hasonló mértékű kamatbevétellel, és a forint volatilitása elsősorban a II. félévben okozhat jelentősebb árfolyamvesztéseket. Összességében **2024-re** az előző évinél mintegy 700 ezer euróval több, **1,7 millió euró nettó pénzügyi költség várható, 2025-ben** viszont a pénzügyi költségek **mérséklődésével** számolunk, elsősorban a fizetendő kamatok csökkenése alapján.
- Mindezek eredményeként a **2024. évi várható pro forma nettó eredmény 7,9 millió eurót** érhet el, ami közel egyezik az előző évi, jelentős részben a pénzügyi műveleteknek köszönhető kimagasló eredménnyel. **2025-ben** a fentiek következtében a várható eredmény **7 millió euró** körül alakulhat, jelentősen elmaradva a 2023. és 2024. évi kiemelkedő eredményektől, ugyanakkor mintegy 17%-kal meghaladva a 2022. évi pro forma eredményt.

További fejlesztési lehetőségek

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



A már beépített South Park I és a South Park II nevű fejlesztési terület között elhelyezkedő, mintegy 1.200 m² alapterületű 2021-ben megvásárolt ingatlan, összevonva a már korábban is a Társaság tulajdonában álló szomszédos telkekkel további 4.000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztését teszi lehetővé. A fejleszthető épületre 2022-ben megszereztük az építési engedélyt, a projekt megindításáról azonban a Társaság későbbi időpontban fog dönteni, figyelembe véve a jelentkező bérlői igények mellett az építkezés feltételeit, a kivitelezés lehetőségeit, különös tekintettel a nyersanyag- és energiaárak alakulására, a lehetséges kapacitáskorlátokra és az általános gazdasági kilátásokra.

Tekintettel az irodapiac várható csökkenésére, a Társaság megvizsgálja a déli terület South Park II nevű legdélebbi részén a lakó- és szolgáltató funkció fejlesztésének lehetőségét, ami ezen a központi területtől távolabb eső, közúttal is elválasztott területen összességében városképi, városszervezési- és üzleti szempontból is célszerűbb lenne a további



irodaépület fejlesztés helyett. Jelenleg a lakóingatlan fejlesztési lehetőség feltérképezése zajlik, mely várhatóan ez év végén, következő év elején zárul. Erre vonatkozóan a Graphisoft Park együttműködési megállapodást kötött a Synergy Construction Hungary Kft-vel. A vizsgálat lezárását követően a partner társaság – várhatóan ez év végén, vagy jövő év elején – lehetőséget kap a terület, illetve az azt birtokló projekt társaság megvásárlására is az Együttműködési Szerződésben meghatározott feltételekkel.

Az északi területen az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „Főbb kockázati tényezők – Kármentesítés” pontban). A kármentesítés után azonban ez a terület és a műemléki terület eddig felhasználatlan része további 42.000 m² bérbeadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ezzel együtt tehát **a teljes további irodafejlesztési potenciál mintegy 46.000 m² bérbeadható terület, így tehát a Társaság tulajdonában álló ingatlanon az összes bérbeadható terület 128.000 m²-re növekedhet.**

A fentiek mellett meg kell említenünk, hogy az egykori Óbudai Gázgyár területéből a Társaság tulajdonában álló összesen 18 ha kiterjedésű terület közvetlen szomszédságában a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában **további 12 ha fejlesztési terület** található. Erre a kármentesítést követően a jelenleg érvényes szabályzás szerint **további 120.000 m² 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.

Oktatási funkció

A Graphisoft Park koncepciójának fontos jellemzője a technológiai-informatikai fókusszal rendelkező világcégek, a startup vállalkozások és a magas színvonalat képviselő oktatási intézmények („tudásgyárak”) szinergiája. Ennek szellemében kapott helyet a Parkban az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola, az elsősorban az Egyesült Államokból érkező diákok számára alapult AIT-Budapest és a környezettudatos oktatást óvodáskortól fókuszba állító Real School is. 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.

Kulturális szolgáltatások

A Graphisoft Park vezetése a kutatást, az alkotást és az oktatást az inspiráló környezet továbbfejlesztésével és számos kulturális szolgáltatással 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. Ennek érdekében a Parkban számos szabadtéri zenei rendezvényt, időszakos fotó- és festészeti kiállításokat szervezünk és itt található Budapest egyik legnagyobb szabadtéri kortárs szobor gyűjteménye is, továbbá folyamatosan bővítjük 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.

Mivel a tényleges kármentesítési munkák a jelentéskészítés időpontjáig nem kezdődtek meg, a Társaság ismételten tájékoztatást kért az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. végrehajtási terveiről. A megkeresést követően beérkező új információkat haladéktalanul ismertetni fogjuk a tisztelt Részvényesekkel.

Ugyanakkor, mivel a Graphisoft Park a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját továbbra is bizonytalannak tekinti, 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 jelenleg 94%-on áll. Ugyanakkor a gazdasági körülmények okozta nehézségek, a bérlői magatartásban tapasztalható változás, valamint a kialakuló irodapiaci túlkínálat újra átmeneti vagy hosszabb távú üresedést eredményezhet, ezért a jövőben számolni kell az irodaterületek csökkentése iránti igényekkel, az irodahasználat tartós átalakulásával. Figyelembe véve a bérleti díjbevételre 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 2025. végéig 410 HUF/EUR átlagárfolyammal, 2,5% 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2024. november 12.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2024. szeptember 30-án végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2024. november 12.

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
2024. SZEPTEMBER 30.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a negyedéves beszámolóhoz	8-26

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2024. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Pénzeszközök	3	14.562	11.967
Vevők	4	1.097	1.904
Adókövetelés	5	562	124
Egyéb forgóeszközök	6	3.192	3.369
Forgóeszközök		19.413	17.364
Befektetési célú ingatlanok	9	218.540	221.989
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.116	1.200
Immateriális javak	8	55	29
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	4.999	3.787
Befektetett eszközök		224.710	227.005
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		244.123	244.369
Rövid lejáratú hitelek	12	5.513	5.584
Szállítók	10	726	906
Adókötelezettség	5	400	410
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	4.846	4.362
Rövid lejáratú kötelezettségek		11.485	11.262
Hosszú lejáratú hitelek	12	78.291	73.876
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	1.439	1.485
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	751	398
Hosszú lejáratú kötelezettségek		80.481	75.759
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		91.966	87.021
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		149.534	155.768
Saját részvények	22	(981)	(979)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	13	5.727	4.706
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.054)	(3.078)
Saját tőke		152.157	157.348
FORRÁSOK ÖSSZESEN		244.123	244.369

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2024. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2023. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2023. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		4.225	4.308	12.639	12.990
Árbevétel	15	4.225	4.308	12.639	12.990
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	16	(39)	(46)	(111)	(124)
Személyi jellegű költség	16	(163)	(178)	(801)	(952)
Egyéb működési költség	16	(82)	(134)	(306)	(403)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(50)	(58)	(161)	(174)
Működési költség		(334)	(416)	(1.379)	(1.653)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(1.760)	2.556	(2.955)	2.440
Egyéb bevétel	17	55	111	25	762
ÜZEMI EREDMÉNY		2.186	6.559	8.330	14.539
Kamatbevétel	18	170	84	619	293
Kamatköltség	18	(411)	(392)	(1.252)	(1.179)
Árfolyamkülönbözlet	19	(154)	(226)	(87)	(345)
Pénzügyi eredmény		(395)	(534)	(720)	(1.231)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		1.791	6.025	7.610	13.308
Nyereségadó	20	(5)	(4)	(13)	(14)
ADÓZOTT EREDMÉNY		1.786	6.021	7.597	13.294
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		1.786	6.021	7.597	13.294
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,18	0,60	0,75	1,32
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,18	0,60	0,75	1,32

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2024. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2023. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2023. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Adózott eredmény		1.786	6.021	7.597	13.294
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		230	(1.610)	199	(1.021)
Átváltási különbözet**		(33)	44	13	24
Egyéb átfogó jövedelem		197	(1.566)	212	(997)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		1.983	4.455	7.809	12.297
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		1.983	4.455	7.809	12.297

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2024. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2022. december 31.	250	144.810	(972)	7.937	681	(3.087)	149.619
Adózott eredmény	-	7.596	-	1	-	-	7.597
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	13	13
Értékelési tartalék	-	1	-	198	-	-	199
Saját részvény átruházás	-	(4)	4	-	-	-	-
Osztalék	-	(5.434)	-	-	-	-	(5.434)
Saját részvény vásárlás	-	-	(11)	-	-	-	(11)
2023. szeptember 30.	250	146.969	(979)	8.136	681	(3.074)	151.983
2023. december 31.	250	149.534	(981)	5.727	681	(3.054)	152.157
Adózott eredmény	-	13.297	-	(3)	-	-	13.294
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(24)	(24)
Értékelési tartalék	-	(3)	-	(1.018)	-	-	(1.021)
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
Osztalék	-	(7.058)	-	-	-	-	(7.058)
2024. szeptember 30.	250	155.768	(979)	4.706	681	(3.078)	157.348

* A saját részvények adatait a 22. megjegyzés tartalmazza.

** A cash flow fedezeti ügyletekkel kapcsolatos részleteket a 12. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

*** A saját használatú ingatlanok egy részének bérbeadásához, azaz befektetési célú ingatlanokká minősítéséhez kapcsolódó átértékelési különbözet.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

2024. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2023.	2024.	2023.	2024.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	1.791	6.025	7.610	13.308
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	1.760	(2.556)	2.955	(2.440)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	50	58	161	174
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége)	-	-	-	(21)
Kamatköltség	411	392	1.252	1.179
Kamatbevétel	(170)	(84)	(619)	(293)
Nem realizált (árfolyamveszteség) / veszteség	(83)	(22)	93	(60)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(1.063)	(537)	342	(548)
Kötelezettségek (csökkenése) / növekedése	(1.479)	1.248	(1.720)	(177)
Fizetett nyereségadó	(8)	(12)	(19)	(22)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1.209	4.512	10.055	11.100
BEFECTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(296)	(564)	(768)	(1.013)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(8)	(43)	(41)	(253)
Tárgyi eszközök értékesítése	-	-	-	30
Kapott kamat	176	84	622	303
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(128)	(523)	(187)	(933)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.484)	(1.511)	(4.450)	(4.533)
Fizetett kamat	(406)	(383)	(1.213)	(1.158)
Saját részvény vásárlás	-	-	(11)	-
Fizetett osztalék	-	-	(5.434)	(7.058)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.890)	(1.894)	(11.108)	(12.749)
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése	(809)	2.095	(1.240)	(2.582)
Pénzeszközök az időszak elején	11.837	9.874	12.236	14.562
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége)	(130)	(2)	(98)	(13)
Pénzeszközök az időszak végén	10.898	11.967	10.898	11.967

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

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

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

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 25 fő volt 2024. szeptember 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 25 évben összesen 82.000 m² bérbeadható területet (iroda-, labor-, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet) fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. Ezekhez hozzávetőleg 2.000 db felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. A Graphisoft Park tulajdonában lévő terület további részein mintegy 66.000 m² bérbeadható terület fejleszhető a hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényinformációk

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

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

Részvényes	2023. december 31.			2024. szeptember 30.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TŐZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	90,87	10.631.674	100,00	90,14
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	16,12	1.789.082	16,83	15,99
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	15,19	1.685.125	15,85	15,06
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,82	90.457	0,85	0,81
5% feletti részvényesek	2.960.406	27,85	26,68	2.764.680	26,00	24,71
HOLD Alapkezelő Zrt. (5)	735.386	6,92	6,63	1.264.380	11,89	11,30
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt. (4)	725.020	6,82	6,53	n/a	n/a	n/a
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,52	1.500.000	14,11	13,41
Egyéb részvényesek	5.333.110	50,16	48,06	5.529.136	52,01	49,44
Saját részvények (1)	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	1.876.167	n/a	9,13	1.876.167	n/a	9,86
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	923.213	n/a	8,32	923.213	n/a	8,25
Farkas Ildikó – IT tag, CFO (3)	90.000	n/a	0,81	180.000	n/a	1,61
Dolgozói saját részvények (1)	862.954	n/a	-	772.954	n/a	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

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

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

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

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

(5) A HOLD Alapkezelő Zrt 2024. június 28-án megküldött értesítése alapján a Társaságban fennálló részesedése 10% fölé nőtt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Szígeti András	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. május 31.
Farkas Ildikó	tag	2023. április 28.	2026. május 31.

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

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2023. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében) az alábbi különbségekkel:

A tevékenység szezonalitása

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

Deviza-átszámítási árfolyamok

A deviza-átszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2023. szeptember 30. napján végződő 9 hónap	2024. szeptember 30. napján végződő 9 hónap
EUR/HUF nyitó:	400,25	382,78
EUR/HUF záró:	391,25	397,56
EUR/HUF átlag:	381,89	391,31

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	14.561	11.966
Pénzeszközök	14.562	11.967

4. Vevők

	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Vevők	1.112	1.919
Vevők értékvesztése	(15)	(15)
Vevők	1.097	1.904

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Adókövetelés	562	124
Adókötelezettség	(400)	(410)
Nettó követelés / (kötelezettség)	162	(286)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Elhatárolt bevételek	532	380
Elhatárolt költségek	94	270
Banki biztosítéki számlák	2.434	2.459
Egyéb követelések	132	260
Egyéb forgóeszközök	3.192	3.369

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2023. december 31.	1.377	991	-	2.368
Növekedés	4	237	12	253
Értékesítés	-	62	-	62
Selejtezés	-	(124)	-	(124)
Átváltási különbözet	-	(32)	-	(32)
2024. szeptember 30.	1.381	1.134	12	2.527

Értékcsökkenés:

2023. december 31.	516	736	-	1.252
Növekedés	59	90	-	149
Értékesítés	-	71	-	71
Selejtezés	-	(124)	-	(124)
Átváltási különbözet	-	(21)	-	(21)
2024. szeptember 30.	575	752	-	1.327

Nettó érték:

2024. szeptember 30.	806	382	12	1.200
-----------------------------	------------	------------	-----------	--------------

8. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak		Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2022. december 31.	65	65	2023. december 31.	55	55
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2022. december 31.	136	136	2023. december 31.	162	162
Növekedés	19	19	Növekedés	-	-
Átváltási különbözet	7	7	Átváltási különbözet	(6)	(6)
2023. december 31.	162	162	2024. szeptember 30.	156	156
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2022. december 31.	71	71	2023. december 31.	107	107
Növekedés	32	32	Növekedés	24	24
Átváltási különbözet	4	4	Átváltási különbözet	(4)	(4)
2023. december 31.	107	107	2024. szeptember 30.	127	127
Nettó érték:			Nettó érték:		
2023. december 31.	55	55	2024. szeptember 30.	29	29

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

9. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:			
2022. december 31.	8.354	213.612	221.966
Növekedés	-	996	996
Valós érték változás	-	(4.422)	(4.422)
2023. december 31.	8.354	210.186	218.540
Növekedés	144	865	1.009
Valós érték változás	-	2.440	2.440
2024. szeptember 30.	8.498	213.491	221.989

A beruházások 2024. I-III. negyedévi 1.009 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (464 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (365 ezer euró),
- telek érték növelő beruházás (144 ezer euró) és
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (36 ezer euró).

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

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

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

		2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Összes bérbeadható terület	<ul style="list-style-type: none"> • iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület • oktatási terület • diákszálló 	73.000 m ²	73.000 m ²
Fejlesztési telkek	<ul style="list-style-type: none"> • fejleszthető bérbeadható terület 	66.000 m ²	66.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		82-90%	82-90%
Átlagos diszkontráta		7,67%	7,55%

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

10. Szállítók

	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Szállítók - belföldi	726	906
Szállítók	726	906

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	66	84
Bérlői kauciók	1.157	919
Hitelek valós érték különbözete*	510	471
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	3.113	2.888
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4.846	4.362

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

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Rövid lejáratú	5.513	5.584
Hosszú lejáratú	78.291	73.876
Hitelek	83.804	79.460

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Rövid lejáratú	779	783
Hosszú lejáratú	7.127	6.327
Hitelek	7.906	7.110

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

A 2024. szeptember 30-án fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2,3 milliárd forint (5.702 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 1.587 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 7.110 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 1.485 ezer euró értékben.

2. számú Erste hitel

	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Rövid lejáratú	2.022	2.067
Hosszú lejáratú	27.536	25.974
Hitelek	29.558	28.041

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 1.065 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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott hitelek:

1. számú Unicredit hitel:

	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.252	1.274
Hosszú lejáratú	13.794	12.836
Hitelek	15.046	14.110

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

A 2024. szeptember 30-án fennálló hiteltartozás 14.800 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 14.110 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

2. számú Unicredit hitel:

	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.460	1.460
Hosszú lejáratú	29.834	28.739
Hitelek	31.294	30.199

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) üggyel, aminek eredményeképpen a kamatláb a hitel teljes futamidejére rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 2.722 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi követelések között szerepel.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12.2. Elemzések

A hitelek valós értéke:

	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	7.906	7.110
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	29.558	28.041
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	15.046	14.110
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	31.294	30.199
Hitelek	83.804	79.460

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

Kedvezményes kamatozású hitelek:

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújtott a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleztek kis-és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2024. szeptember 30-ra vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	7.289	179	7.110
UniCredit Bank Hungary Zrt.	14.800	690	14.110
Hitelek (NHP)	22.089	869	21.220

* 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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

13. Fedezeti ügyletek valós értéke

	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(1.439)	(1.485)
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	1.580	1.065
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	3.419	2.722
Fedezeti ügyletek valós értéke*	3.560	2.302
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	4.999	3.787
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	(1.439)	(1.485)
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	5.727	4.706

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

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Hitelek valós érték különbözete*	751	398
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	751	398

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

15. Árbevétel

	2023. szept. 30.	2024. szept. 30.	2023. szept. 30.	2024. szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Ingtalan bérbeadás árbevétele	4.225	4.308	12.639	12.990
Árbevétel	4.225	4.308	12.639	12.990

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

16. Működési költség

	2023. szept. 30.	2024. szept. 30.	2023. szept. 30.	2024. szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	39	46	111	124
Személyi jellegű költség	163	178	801	952
Egyéb működési költség	82	134	306	403
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	50	58	161	174
Működési költség	334	416	1.379	1.653

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2023. szept. 30.	2024. szept. 30.	2023. szept. 30.	2024. szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Iroda és telekommunikáció	3	3	5	7
Jog és adminisztráció	29	57	134	206
Egyéb	50	74	167	190
Egyéb működési költség	82	134	306	403

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

17. Egyéb bevétel

	2023.	2024.	2023.	2024.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	16	111	145	191
Továbbszámlázott beruházási költségek	(12)	(90)	(118)	(155)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.561	1.769	5.024	5.187
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.488)	(1.624)	(4.978)	(4.901)
Egyebek	(22)	(55)	(48)	440
Egyéb bevétel	55	111	25	762

18. Kamatbevétel és kamatköltség

	2023.	2024.	2023.	2024.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Kapott kamatok	170	84	619	293
Hitelkamatok	(395)	(385)	(1.203)	(1.149)
Egyéb kamatköltség	(16)	(7)	(49)	(30)
Nettó kamatköltség	(241)	(308)	(633)	(886)

19. Egyéb pénzügyi eredmény

	2023.	2024.	2023.	2024.
	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.	szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Realizált (árfolyamvesztesség) / nyereség	(81)	(66)	100	(210)
Nem realizált (árfolyamvesztesség)	(49)	(163)	(188)	(132)
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	(24)	3	1	(3)
Egyéb pénzügyi eredmény	(154)	(226)	(87)	(345)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

20. Nyereségadó

	2023. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2023. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(5)	(4)	(13)	(14)
Nyereségadó	(5)	(4)	(13)	(14)

A leányvállalat Graphisoft Park Engineering & Management Kft a tevékenységéből fakadóan nem tartozik a SZIT törvény hatálya alá, ennek megfelelően társasági és iparűzési adó, valamint halasztott adó ehhez a céghez kapcsolódóan merülhet fel. 2023-ban és 2024-ben az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2023. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2023. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 9 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	1.786	6.021	7.597	13.294
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,18	0,60	0,75	1,32
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,18	0,60	0,75	1,32

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

22. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2023. december 31.	2024. szeptember 30.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	862.954	772.954
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	28.241	26.441
Saját részvények bekerülési értéke összesen	981	979

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

23. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2024. szeptember 30-án:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2024. szept. 30.	Valós érték 2024. szept. 30.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	223.189	229.464	6.275
Immateriális javak	8	29	29	-
Adókötelezettség, nettó	5	(286)	(286)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		222.932	229.207	6.275
Pénzeszközök	3	11.967	11.967	-
Vevők	4	1.904	1.904	-
Egyéb forgóeszközök	6	3.369	3.369	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	3.787	3.787	-
Szállítók	10	(906)	(906)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(4.362)	(4.362)	-
Hitelek	12	(79.460)	(79.460)	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	(1.485)	(1.485)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(398)	(398)	-
Pénzügyi instrumentumok		(65.584)	(65.584)	-
Nettó eszközérték		157.348	163.623	6.275

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2024. szeptember 30-án 229.082 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN 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 ismételtlen meghosszabbította, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

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

Az 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.

Mivel a tényleges kármentesítési munkák a jelentéskészítés időpontjáig nem kezdődtek meg, a Társaság ismételtlen tájékoztatást kért az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. végrehajtási terveiről. A megkeresést követően beérkező új információkat haladéktalanul ismertetni fogjuk a tisztelt Részvényesekkel.

Ugyanakkor, mivel a Graphisoft Park jelenleg a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját továbbra is bizonytalannak tekinti, az északi fejlesztési területen belátható időn belül nem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését.

25. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

26. Nyilatkozat

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