

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2024. negyedik negyedév

2025. február 20.



GRAPHISOFTPARK





Vezetői összefoglaló

A **2024. évi pro forma nettó eredmény 7,96 millió euró**, mely – összhangban a korábbi előrejelzéssel – mintegy 100 ezer euróval, 1%-kal haladja meg az előző év – egyszeri tételeknek is köszönhető - kiemelkedően magas eredményét. Ez a stabil eredmény egyrészt az irodapark erős bérlői állományának köszönhető: a budapesti irodapiacra az elmúlt évekre jellemző mértékű üresedés nem jelentkezett a Graphisoft Parkban, ami – a bérlési 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 idei nettó eredményre, ugyanakkor ez természetesen hiányozni fog a következő időszakok eredményéből. Mindezek alapján, az Igazgatótanács a 2024. évi pro forma eredmény 90%-nak megfelelő, mintegy 7,2 millió euró, tehát hozzávetőleg **törzsrészcéntként 71 eurocent osztalék** kifizetésére tervez javaslatot tenni a Közgyűlés felé.

A Graphisoft Park **kihasználtsága** 2024. végén **94%**, ami ugyan 1% csökkenést mutat az első félévhez képest, de továbbra is jelentősen magasabb a budapesti irodapiac jelenleg 86%-os átlagánál. A jelenlegi bizonytalan gazdasági környezet, és a hibrid munkavégzés iránti igény látható hatással van az irodapiacra, a területek iránti igény csökkenése mellett a bérlemények funkciójára vonatkozó igények is folyamatosan változnak, ezért a bérbeadók flexibilitása kiemelt szerephez jut. A Graphisoft Park bérlőiről ugyanakkor kijelenthető, hogy a hazai átlaghoz képest jellemzően hosszabb időtartamra köteleződnek el. Ez egyrészt a park egyedi természeti adottságainak, a technológiai és informatikai fókusz adta miliónek, másrészt a változó bérlői igényekhez való rugalmas igazodás képességének is köszönhető. A II. félévben 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 hátralevő bérleti időtartam (WAULT) közel 5 évre** nőtt. 2025 februárjában egy további nagy bérlő hosszabbította meg 3.500 m²-re szóló bérleti szerződését újabb 5 évvel, hozzájárulva a WAULT értékének növeléséhez. A bérlők 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.

Fentiek ellenére azonban 2025-re – korábbi előrejelzéseinkkel összhangban – óvatosak vagyunk. 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 költségvonzataival is és nem számolunk idő előtti szerződésbontások miatt fizetendő rendkívüli kompenzációval sem, így összességében jelenlegi becsléseink alapján az előző évinél kevesebb, **7 millió euró nettó eredménnyel** számolunk.

Fejlesztési területek

A 2019-ben átadott South Park épület mellett egy közel 4 000 m²-es irodaépület valósítható meg, amelyre a Társaság hatályos építési engedély rendelkezik. Ez a fejlesztési lehetőség – tekintettel az irodapark magas kihasználtságára – rugalmasságot biztosít a jövőbeni bérlői változások kezelésére, és lehetőséget teremt a meglévő bérlők kisebb növekedési igényeinek megvalósítására. A projekt megindításáról a bérlői igények, valamint az építési és kivitelezési feltételek figyelembevételével a Társaság később fog dönteni.

Ugyanakkor 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. A vizsgálat lezárását követően a partner társaság – várhatóan



még 2025. I. negyedévében – lehetőséget kap a terület, illetve az azt birtokló projekt társaság megvásárlására is az Együttműködési Szerződésben meghatározott feltételekkel.

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az **északi fejlesztési terület** szennyezett, amelynek rehabilitációja az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. kötelezettsége. Az erre vonatkozó első jogerős végzés 2015-ben született meg. Az azóta eltelt évek során a kármentesítés elvégzésére vonatkozó hatósági határidők több alkalommal meghosszabbításra kerültek, és jellemzően – miközben a tényleges kármentesítés meg sem kezdődött – a határidő letelte előtt néhány nappal megjelent új jogszabály állapította meg a módosított határidőt. Legutóbb pedig, 2024. december 20-án egy új jogszabályi kiegészítés 2026. december 31. határidővel kötelező **felülvizsgálatot írt elő a kármentesítés módszerére vonatkozóan** anélkül, hogy a kármentesítés tényleges elvégzésre bármilyen új határidőt megjelölne. A Graphisoft Park 2025. január 21-én bírósági felülvizsgálati eljárást, **közigazgatási pert indított** a határozat ellen, mivel álláspontja szerint az Alaptörvénnyel ellentétes és nem felel meg a jogállami normáknak. A kialakult helyzetben az északi fejlesztési területen továbbra sem látható reális lehetőség érdemi fejlesztések megkezdésére a belátható jövőben.

Pro forma eredmények és előrejelzés

2024. évi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: a stabil kihasználtság mellett az alkalmazott euró alapú indexálás eredményeképpen a **bérleti díjbevételek** több mint 400 ezer euróval, **2,5%-kal haladták meg** az előző évit. Az egyéb bevétel alapvetően a bérlők által kért és finanszírozott időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi és a tárgyidőszak eredményét lényegesen javítja az egyes bérlők által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett összegű kompenzáció is.

A **működési költségek 15%-os növekedése** elsősorban az inflációs díjemelések hatását mutatja. Az **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt **7%-kal csökkent** az előző év hasonló időszakához képest. A **pénzügyi eredmény** ugyanakkor **kedvezőtlenebb**: bár a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség 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 is keletkezett.

A **nyereségadó** a Társaság által a korábbi évekre elvégzett, innovációs járulékfizetési kötelezettségre vonatkozó önellenőrzés eredményeképpen lett magasabb.

Mindezek együttes hatásaként 2024-ben az **EBITDA 600 ezer euróval, 4%-kal, az adózott eredmény pedig 100 ezer euróval, 1%-kal haladja meg az előző évet.**

(millió euró)	2022. tény	2023. tény	2024. tény	2025. várható
Bérleti díj bevétel	15,54	16,85	17,26	16,7
Egyéb bevétel (nettó)	0,64	0,57	1,00	0,5
Működési költség	(1,42)	(1,61)	(1,86)	(2,1)
EBITDA	14,76	15,81	16,40	15,1
Értékcsökkenés	(7,01)	(6,94)	(6,45)	(6,4)
Üzemi eredmény	7,75	8,87	9,95	8,7
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,71)	(0,99)	(1,63)	(1,6)
Adózás előtti eredmény	6,04	7,88	8,32	7,1
Nyereségadó	(0,02)	(0,02)	(0,36)	(0,1)
Adózott eredmény	6,02	7,86	7,96	7,0



A 2025-re vonatkozó várakozásainkban a változó irodahasználati szokások és a bizonytalan gazdasági környezet miatt számolunk üresedés kockázattal és a bérleti díjak esedékes indexálásának mérséklődésével is. Mindezek alapján **2025-ben** jelenlegi számításaink szerint a **bérleti díjbevétel 16,7 millió euró** körül várható, mintegy 3%-kal elmaradva a 2024. évitől. 2024-ben az **egyéb bevételek** között kerültek elszámolásra azok az egyösszegű kompenzációk, melyeket egyes bérlők a szerződéslejárati előtti területcsökkentések ellenében fizettek, **2025-ben** ilyen egyszeri tételekkel nem számolunk, így az egyéb bevételek átlagos alakulását feltételezve a 2024 évinél **500 ezer euróval kevesebb** egyéb bevételt várunk. A **működési költségek** terén **2025-ben** pedig mintegy **13%-os növekedés** várható, részben a szolgáltatási díjak emelkedése, a személyi jellegű kifizetések növelése és az ESG stratégiában meghatározott célok kapcsán felmerülő új költségelemek következtében. Az energiahatékonysági fejlesztések aktiválása ellensúlyozhatja az egyes régebbi eszközök kifutása miatt várható értékcsökkenés mérséklődést, így az **előző évihez hasonló értékcsökkenéssel számolunk** 2025-ben. A pénzügyi költségek jelentős változásával nem számolunk, **1,6 millió euró nettó pénzügyi ráfordítás** várható. Összességében **2025-re** a 2023. és 2024. évek egyszeri tételek miatt kiemelkedő eredményeitől elmaradva alacsonyabb, **7 millió euró nettó eredményt** várunk, mely ugyanakkor egyszeri eredménynövelő tételek nélkül is mintegy 17%-kal meghaladja a 2022. évi nettó eredményt.

Ingtanállomány és valós nettó eszközérték

2024. év végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét összesen 230,6 millió euróra** értékelte, mely 5,1 millió euró növekedést jelent 2023. év végéhez képest. Ez a növekedés elsősorban az elkészült, átadott ingatlanok valós értékéhez kapcsolódik (4,1 millió euró): a hozamelvárás kisebb mérséklődése mellett az épületek kihasználtsága átlag feletti, az átlagos hátralevő bérleti időtartam a 2024. évi jelentős bérleti szerződés megújításai következtében megduplázódott, mely az irodapark bérlői körének stabilitását és elköteleződését bizonyítja, és ez változtatja az értékeléshez használt paramétereket. Mindezek eredményeképpen a **bevételt termelő ingatlanok** valós értéke a független értékbecslő számításai alapján **216 millió euróra nőtt**. A **fejlesztési területek** valós értéke¹ kisebb mértékben nőtt (1 millió euró): a telkek értékének változását az aktualizált fejlesztési költségek és lehetséges bérleti díjak eredményezték, enyhén magasabb hozamelvárás mellett is az év végi becsült valós értékük összesen **14,6 millió euró**.

Köszönhetően az eurózónában tapasztalt kamatszinteknek, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött **kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke² továbbra is kedvező**, melynek eredménye a tőkében (nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló **hitelállománya** a folyamatos törlesztések eredményeképpen **79 millió euróra csökkent**.

A Társaság **készpénzállománya az év végén közel 13 millió euró**, mely biztosítja a vállalat hosszú távú biztonságos működését, az egyes bérlői kialakítások, épület korszerűsítések, felújítások (különös tekintettel a dekarbonizációs stratégia keretében tervezett nagyobb beruházásokra – lásd alább), valamint ilyen igény fellépése esetén esetleg szükségessé váló kisebb mértékű újabb fejlesztések finanszírozását is. Mindemellett a készpénzállomány tartalékokat képez a változó gazdasági körülmények esetleges negatív hatásaira is, továbbá biztosítja az eddig folytatott kiszámítható és transzparens osztalékpolitika folytatását, melynek keretében az Igazgatótanács a pro forma eredmény 90%-ának megfelelő 7,2 millió euró osztalékfizetésre tervez javaslatot tenni a Közgyűlés felé.

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

² A fedezeti ügyletek valós értéke többek között azt hivatott megbecsülni, hogy hasonló hitelhez ma várhatóan mennyivel drágábban (negatív valós érték esetén olcsóbban) juthatnánk hozzá. Mindezt az aktuális piaci kamatkörnyezeten kívül több külső tényező (HUF/EUR árfolyam, monetáris politikai intézkedések, jövőre vonatkozó kamatvárakozások) befolyásolja, melyek alakulása a valós értékben szignifikáns és bizonyos esetekben nem előrejelezhető irányú és mértékű változást eredményezhet.



Össességében az ingatlanállomány valós értékének növekedése, valamint a csökkenő hiteltartozás és a növekvő készpénztartaléknak köszönhetően a Társaság **valós nettó eszközértéke** az előző év végi értéket több mint 9 millió euróval meghaladva **168 millió euró** értéket ért el.

	[ezer EUR]				
	2023. dec. 31.	2024. márc. 31.	2024. jún. 30.	2024. szept. 30.	2024. dec. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	211.762	213.078	212.101	215.122	215.919
Fejlesztési telkek	13.710	13.940	13.940	13.960	14.660
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	225.472	227.018	226.041	229.082	230.579
Valós nettó eszközérték	158.228	163.606	159.313	163.623	167.816
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	15,69	16,23	15,80	16,23	16,64
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (EUR) ³	15,09	15,59	15,17	15,61	15,95

Dekarbonizációs stratégia

Az irodatermek funkciójának átalakulása mellett meghatározó szempont és egyben cél az épületek karbonlábnyomának folyamatos csökkentése, a Park dekarbonizációs stratégiájának kialakítása és a bérlőkkel közös megvalósítása. A Társaság erre vonatkozó megfontolásait, 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, így az ezeknek megfelelő jelentéstételi kötelezettségekre megkezdtuk a felkészülést. A 2024. évi fenntarthatósági jelentésünket a korábbiakhoz hasonlóan még a GRI⁵ sztenderdek mentén készítjük el.

A célkitűzéseink meghatározó részeként 2023-ban és 2024-ben egyes épületeken, összhangban az adott bérlők igényeivel és dekarbonizációs céljaival, **napelemlrendszerek, illetve hőszivattyúk kerültek telepítésre**. 2025-ben több, nagyobb épületen indítunk további energetikai fejlesztéseket (további hőszivattyúk és új, energiatakarékos eszközök telepítése, nyílászárók, világítótestek cseréje), **az elmúlt éveket meghaladó értékben és volumenben**.

Emellett legalább ilyen fontos a hatékony épületüzemeltetés megvalósítása és a **tudatos energiafogyasztás ösztönzése**. A bérlőkkel együttműködve a gáz- és áramfogyasztásban a 2022-ben és 2023-ban is jelentős megtakarítást sikerült elérni, mely együttműködést és intenzív kapcsolatot, valamint a fogyasztás monitorozását (mind az eszközök és berendezések energiafogyasztására, mint a felhasználási szokásokra vonatkozóan) a továbbiakban is fenntartjuk. 2024-ben az energiafogyasztás nem csökkent érdemben tovább, mivel az előző évihez hasonló mértékű gázfogyasztás mellett **az áramfogyasztás nőtt**, mely nagyrészt betudható a home office arány csökkenésének, és a nagyobb irodai jelenléttel együttjáró energiafogyasztás növekedésnek, valamint **az elektromos autók térnyerésének**. A következő két évre meghatározott fejlesztéseink célja, hogy a gázfogyasztás fokozatos kiváltásával, illetve energiatakarékos berendezések beépítésével csökkentsük a karbonlábnyomunkat, egyben ellensúlyozva az irodák növekvő mértékű használatával jelentkező többletfogyasztást. Célunk továbbá az energiahatékonyság javítása mellett a **tudatos anyaghasználat** szempontjainak (pl. élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság) előtérbe helyezése,

³ Konszolidált, IFRS beszámoló szerinti egy részvényre jutó saját tőke

⁴ Corporate Sustainability Reporting Directive: az EU fenntarthatósággal kapcsolatos vállalati jelentéstételről szóló irányelve

⁵ Global Reporting Initiative: fenntarthatósági jelentéstétel globális szabványa



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.

* * *

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 hibrid munkavégzés mellett is működik. Bár az irodahasználat módja és mértéke, és a bérelt területek különböző funkciójának megoszlása jelentős változásokon megy keresztül, a nagyfokú kreativitást és intenzív együttműködést igénylő kutató-fejlesztő tevékenység nem nélkülözheti legalább részben a személyes jelenlétet. A Társaság által a kezdetekkor meghatározott célpiac, a **technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozások** köre tehát a bizonytalan gazdasági kilátások közepette is jó választásnak bizonyult, hiszen ezen a területen a siker kulcsa **a tehetségek vonzása**. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
Vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2023.12.31	2024.12.31
	napján végződő 12 hónap	
Ingyen bérbeadás árbevétele	16.845	17.261
Működési költség	(1.612)	(1.857)
Egyéb bevétel (nettó)	574	1.003
EBITDA	15.807	16.407
Értékcsökkenés és amortizáció	(6.937)	(6.447)
Üzemi eredmény	8.870	9.960
Nettó kamatköltség	(923)	(1.173)
Egyéb pénzügyi eredmény	(63)	(461)
Adózás előtti eredmény	7.884	8.326
Nyereségadó	(21)	(365)
Pro forma adózott eredmény (1)	7.863	7.961
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	0,78	0,79
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(4.422)	2.900
El nem számolt értékcsökkenés	6.721	6.221
Beszámoló szerinti adózott eredmény	10.162	17.082
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	1,01	1,69

(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. december 31.
Ingtatlanok valós értéke	211.762	215.919
-ebből könyv szerinti érték (1)	210.186	214.265
Fejlesztési telkek valós értéke	13.710	14.660
-ebből könyv szerinti érték (1)	8.354	8.523
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	225.472	230.579
Becsült valós nettó eszközérték (2)	158.228	167.816
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	152.157	160.813
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	15,69	16,64
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (euró) (1) (3)	15,09	15,95

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

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

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

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



Részletes elemzés

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

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

2024. évi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2024: 17.261 ezer euró; 2023: 16.845 ezer euró) 416 ezer euróval, 2,5%-kal haladta meg az előző évet. Kismértékben alacsonyabb kihasználtság mellett a bérleti szerződések euró alapú indexálása eredményezte a növekedést.
- A **működési költség** (2024: 1.857 ezer euró; 2023: 1.612 ezer euró) 15%-kal nőtt az előző évhez képest, melyet elsősorban egyes, ingatlanokkal kapcsolatos kiadások, illetve személyi jellegű költségek inflációkövető növekedése okozott.
- Az **egyéb bevétel** (2024: 1.003 ezer euró; 2023: 574 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.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2024: 6.447 ezer euró; 2023: 6.937 ezer euró) 7%-kal csökkent az előző évihez képest, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Az **EBITDA** (2024: 16.407 ezer euró; 2023: 15.807 ezer euró) 600 ezer euróval, 4%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2024: 9.960 ezer euró; 2023: 8.870 ezer euró) 1.090 ezer euróval, 12%-kal nőtt az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2024: 1.173 ezer euró; 2023: 923 ezer euró) 250 ezer euróval, 27%-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: 461 ezer euró veszteség; 2023: 63 ezer euró veszteség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbözete befolyásolja.
- A **nyereségadó** (2024: 365 ezer euró; 2023: 21 ezer euró) az innovációs járulékot, illetve a Csoportba tartozó egyik leányvállalat – Graphisoft Park Engineering & Management Kft. – társasági és iparüzési adóját tartalmazza. A Csoportba tartozó többi vállalat szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség alól. A 2024-ben felmerült nyereségadófizetési kötelezettség jelentős részét a Csoport által elvégzett, az elmúlt évek innovációs járulékára vonatkozó önellenőrzés eredménye tette ki.
- A **nettó nyereség** (2024: 7.961 ezer euró; 2023: 7.863 ezer euró) 98 ezer euróval, 1%-kal haladja meg az előző év eredményét.



2024. évi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2024-ben 9.121 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6.221 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 2.900 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 jelentős bérlőkkel kötött szerződés hosszabbítások és az általános stabil bérlői állomány alapján az ingatlanok értékét növelte. Mindennek eredményeként a tárgyévben a beszámoló szerinti eredmény 17,1 millió eurót ért el, szemben a 2023. évi 10,2 millió euró beszámoló szerinti eredménnyel, amikor a valós érték a megelőző 2022. évhez képest több mint 4 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	2024Q4
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	97%	97%	97%	95%	95%	95%	94%	94%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

A COVID válság okozta átmeneti, enyhe csökkentést követően a kihasználtság a 2022-2023-as években stabilan 97-98%-on állt, 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. Az év során további kisebb üresedés eredményeképpen az évvégi 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 miliót, 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 szoftvervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérelti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, évente meghosszabbítva lejáró szerződésüket. A Park sajátosságai folytán a bérlők növekedési igényeinek eleget tudunk tenni: kezdő vállalkozások akár 1 éves szerződéssel a Park bérlőivé válhatnak, a későbbiekben pedig a növekedési pályájukhoz illeszkedő bővülési lehetőség is biztosított a számukra. A Park összes jelenlegi bérlőjének az **első bérelti jogviszony kezdetétől** (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje **15,7 év**. Az érvényes szerződésekből **hátralevő súlyozott átlagos időtartam** ugyanakkor, a tárgyévi jelentős szerződés hosszabbítások eredményeképpen **4,9 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 (hőszivattyúk, 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. 2025-2026-ban több, nagyobb



épületen indítunk **az elmúlt éveket meghaladó értékű és volumenű energetikai fejlesztéseket** (további hőszivattyúk és új, energiatakarékos eszközök telepítése, nyílászárók, világítótestek cseréje), jelenlegi becsléseink szerint **több, mint 3 millió euró értékben**.

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. 2024-ben az energiafogyasztás nem csökkent érdemben tovább: az előző évihez hasonló mértékű gázfogyasztás mellett **az áramfogyasztás nőtt**, mely nagyrészt betudható a **home office arány csökkenésének**, és a nagyobb irodai jelenléttel együttjáró energiafogyasztás növekedésnek, valamint az **elektromos autók térnyerésének**. A következő két évre meghatározott fejlesztéseink célja, hogy a gázfogyasztás fokozatos kiváltásával, illetve energiatakarékos berendezések beépítésével csökkentsük a karbonlábnyomunkat, egyben ellensúlyozva az irodák nagyobb mértékű használatával jelentkező többletfogyasztást. Ezen túlmenően, valamennyi épület korszerűsítési projekt esetén az energiahatékonyság mellett szem előtt tartjuk 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 1,91% kamatlábbal. A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke **79 millió euró**, jelenleg tehát **az ingatlanok valós értékének 34%-a**. A kamatcsere ügyletek pozitív valós értéke (1,8 millió euró) tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatai között fennálló különbséget.

Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejárat dátum	2024.12.31-én fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	6.890
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	14.400
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	27.599
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	29.933
Összesen	119.600		78.822



2025. évi előrejelzés

2025-ben a bizonytalan gazdasági környezetben további üresedés merülhet fel, elsősorban néhány bérlő esetleges területcsökkentési igénye miatt, és számolunk az indexálás mérséklődésével 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, és az ESG célokhoz illeszkedő folyamatos fejlesztések miatt az értékcsökkenés szintjének stagnálását is.

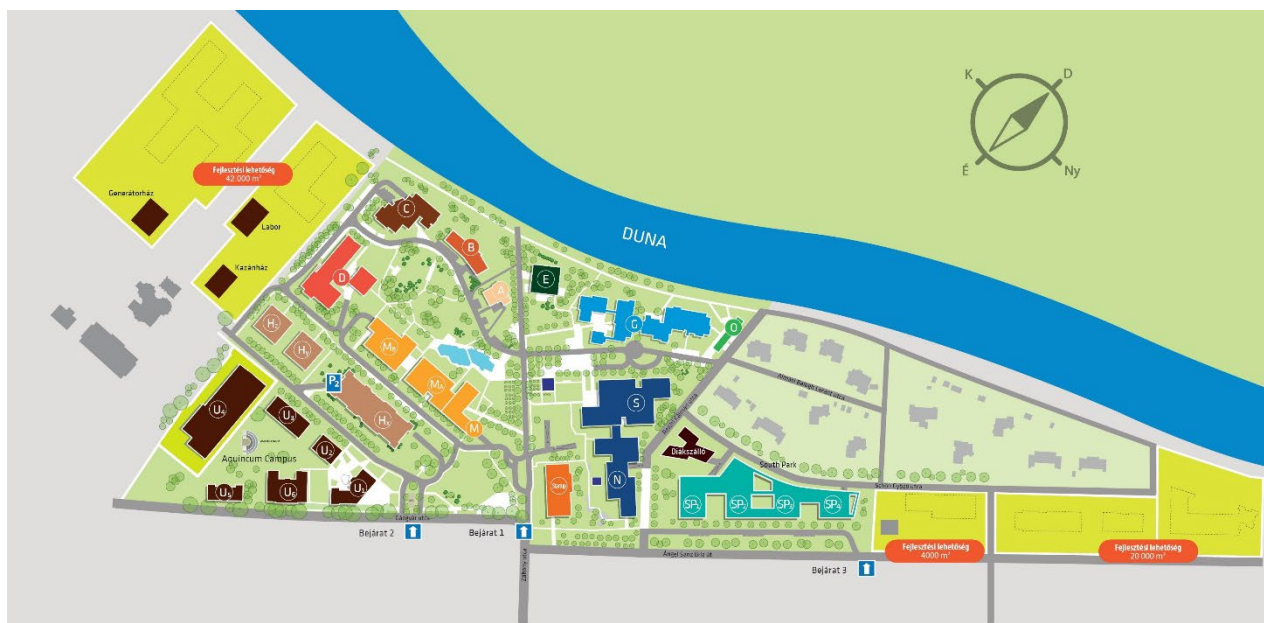
(millió euró)	2022. tény	2023. tény	2024. tény	2025. várható
Bérleti díj bevétel	15,54	16,85	17,26	16,7
Egyéb bevétel, ráfordítás (nettó)	0,64	0,57	1,00	0,5
Működési költség	(1,42)	(1,61)	(1,86)	(2,1)
EBITDA	14,76	15,81	16,40	15,1
Értékcsökkenés	(7,01)	(6,94)	(6,45)	(6,4)
Üzemi eredmény	7,75	8,87	9,95	8,7
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,71)	(0,99)	(1,63)	(1,6)
Adózás előtti eredmény	6,04	7,88	8,32	7,1
Nyeréségadó	(0,02)	(0,02)	(0,36)	(0,1)
Adózott eredmény	6,02	7,86	7,96	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. A 2025. évi bérleti díjbevételi várakozásunkban figyelembe vettük, hogy további üresedések hasonló okból felmerülhetnek. Emellett a bérleti díjak esedékes indexálásának mérséklődésével is számolunk. Mindezek alapján **2025. évre 16,7 millió euró bérleti díjbevételt** várunk.
- Az **egyéb bevételek** hagyományosan a bérlők által kért átépítések ellentételezésért kapott bevételeket jelentik, de 2024-ben az egyes bérleti területek lejárat előtti csökkentése ellenében fizetendő kompenzációt is az egyéb bevételek között számoltuk. **2025-ben** már nem számolunk ehhez hasonló egyszeri tételekkel, így az egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege várhatóan **500 ezer euró** körül alakul.
- **2025-ben a működési költségek 13%-os növekedésével** számolunk, többek közt a szolgáltatások díjának inflációs emelkedése, a személyi jellegű kifizetések növelése, és az ESG stratégiában meghatározott célok megvalósításához szükséges költségelemek következtében.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint az **EBITDA** az előző évitől elmaradva **2025-ben** várhatóan **15,1 millió** euróra csökkenhet.
- **2024-ben** a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt csökkent, azonban **2025-ben** az energiahatékonysági fejlesztések aktiválása ezt ellensúlyozhatja, így az értékcsökkenés további hasonló mértékű **csökkenése nem** várható.
- A **pénzügyi műveletek nettó eredményének** részeként a folyamatos hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévősége után fizetendő kamat mérséklődik. 2024-ben a kamatkörnyezetben bekövetkezett változások miatt már nem realizáltunk a 2023-ashoz hasonló mértékű kamatbevételt, és a forint volatilitása is okozott jelentősebb árfolyamvesztéseket. **2025-ben** a pénzügyi költségek **jelentős változásával nem számolunk**.
- Mindezek eredményeként a **2025. évi várható pro forma nettó eredmény 7 millió eurót** körül alakulhat, jelentősen elmaradva a 2023. és 2024. évi egyszeri tételek miatt 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 további 4.000 m² bérbeadható irodaterület fejleszthető. 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 2025 első negyedévében zárul. Erre vonatkozóan a Graphisoft Park együttműködési megállapodást kötött a Synergy Construction Hungary Kft-vel. A vizsgálat lezárását követően a partner társaság 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 jelenleg bizonytalanok ítéltető elvégzésig 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 nyújtana 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 növekedhetne.**

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 lenne 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. Mindemellett folyamatosan bővítjük a különféle szabadidős, sportolási és rekreációs tevékenységek lehetőségeit. Azért tesszük ezeket a lépéseket, mert **a Parkhoz kötődő lojális 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 kármentesítési kötelezésre való határozat a gázgyártás leállítását követő több évtizednyi halogatás után, végül 2015-ben megszületett. A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala, mint környezetvédelmi hatóság 2015. június 29. napján kelt, PE/KTF/1096-39/2015. ügyiratszámú határozatában két ütemben kármentesítésre kötelezte a Fővárosi Gázművek Zrt-t, első ütemben lényegében a földtani közeg (földcsere és elszállítás) és második ütemben a felszín alatti víz tekintetében. Az első ütem végrehajtására 2017. november 30. napi véghatáridőt, míg a második ütemre 2019. április 30. véghatáridőt írt elő a határozat. A teljesítésre előírt időben a kötelezett a tényleges kármentesítést nem kezdte meg, belső adminisztratív előkészítő tevékenységeket végzett. A kötelezett többször kérte a határidő hosszabbítást, amelyeket rendre megkapott.

Egy 2018-ban megadott határidő hosszabbítást a Graphisoft Park megtámadott közigazgatási bírósági eljárásban, amely bírósági eljárást ugyan meg is nyerte, de a 2019. december 12-én lezárult eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során 2020. április 30-án az előírt határidőt ismételtlen meghosszabbította, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

A járványügyi és veszélyhelyzeti rendelkezések alatt 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 ismét 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 az 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 lett volna.

2024. november 19. napjától azonban ismételt megváltozott a kármentesítésre vonatkozó jogszabályi környezet, az 5 éven belül meg nem kezdett kármentesítésekre a hatályba lépett jogszabályi kiegészítés ún. kötelező felülvizsgálatot ír elő. A kötelező felülvizsgálat során új, ún. „felülvizsgált beavatkozási terv” készül és ezzel a kármentesítésre vonatkozó határidő újra módosul. A felülvizsgálat elrendelését a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár végzi. Ennek megfelelően az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkára **2024. december 20-án kelt** határozata szerint az MVM Energiakereskedelmi Zrt. által elkészítendő **új, felülvizsgált beavatkozási terv benyújtásának határideje 2026. december 31.** A felülvizsgálat ideje alatt a korábbi beavatkozási terv végrehajtását nem lehet megkezdeni.

A fenti változások alapján a kármentesítés elvégzésének várható új határideje jelenleg nem állapítható meg, önmagában az új, felülvizsgált beavatkozási terv elkészítése 2 éves hosszabbítást jelent és a tényleges kármentesítés csak ennek jóváhagyását követően kezdődhet meg.

Meg kell említenünk, hogy a kármentesítés **befejezésére** vonatkozó határidők fentebb részletezett ismételt módosításai közvetlenül a határidők letelte előtt történtek, ugyanakkor ezeket megelőzően az érdemi kármentesítés **meg sem kezdődött.**

A Társaság 2025. január 21-én bírósági felülvizsgálati eljárást, közigazgatási pert indított a kármentesítés határidejét eltörlő 2024. december 20-án kelt határozat ellen. Az eljárásban az alperes az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkár. A Társaság álláspontja szerint a meghozott határozat az Alaptörvénybe ütközik és a határozat meghozatal során nem érvényesültek a jogállami normák.

A Graphisoft Park a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját egyelőre bizonytalannak tekinti, az északi fejlesztési területen belátható időn belül továbbra sem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését.

Árvízveszély:

A Duna-parti fekvésből eredő esetleges árvízveszély, amellyel a növekvő vízsztíngadozások 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 hozamvárások 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, 2025. február 20.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2024. december 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2025. február 20.

Kocsány János
vezérigazgató

Farkas Ildikó
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ
2024. DECEMBER 31.

TARTALOM:

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

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2024. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2023. december 31.	2024. december 31.
Pénzeszközök	3	14.562	12.993
Vevők	4	1.097	1.571
Adókövetelés	5	562	382
Egyéb forgóeszközök	6	3.192	2.999
Forgóeszközök		19.413	17.945
Befektetési célú ingatlanok	9	218.540	222.782
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.116	1.177
Immateriális javak	8	55	33
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	4.999	3.504
Befektetett eszközök		224.710	227.496
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		244.123	245.441
Rövid lejáratú hitelek	12	5.513	11.576
Szállítók	10	726	721
Adókötelezettség	5	400	473
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	-	1.656
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	4.846	3.574
Rövid lejáratú kötelezettségek		11.485	18.000
Hosszú lejáratú hitelek	12	78.291	66.340
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	1.439	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	751	288
Hosszú lejáratú kötelezettségek		80.481	66.628
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		91.966	84.628
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		149.534	159.556
Saját részvények	22	(981)	(979)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	13	5.727	4.407
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.054)	(3.102)
Saját tőke		152.157	160.813
FORRÁSOK ÖSSZESEN		244.123	245.441

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2024. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2023. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2024. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2023. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2024. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		4.206	4.271	16.845	17.261
Árbevétel	15	4.206	4.271	16.845	17.261
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	16	(34)	(46)	(145)	(170)
Személyi jellegű költség	16	(217)	(189)	(1.018)	(1.141)
Egyéb működési költség	16	(143)	(143)	(449)	(546)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(55)	(52)	(216)	(226)
Működési költség		(449)	(430)	(1.828)	(2.083)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(1.467)	460	(4.422)	2.900
Egyéb bevétel	17	549	241	574	1.003
ÜZEMI EREDMÉNY		2.839	4.542	11.169	19.081
Kamatbevétel	18	115	92	734	385
Kamatköltség	18	(405)	(379)	(1.657)	(1.558)
Árfolyamkülönbözlet	19	24	(116)	(63)	(461)
Pénzügyi eredmény		(266)	(403)	(986)	(1.634)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		2.573	4.139	10.183	17.447
Nyereségadó	20	(8)	(351)	(21)	(365)
ADÓZOTT EREDMÉNY		2.565	3.788	10.162	17.082
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		2.565	3.788	10.162	17.082
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,25	0,38	1,01	1,69
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,25	0,38	1,01	1,69

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2024. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2023. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2024. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2023. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2024. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Adózott eredmény		2.565	3.788	10.162	17.082
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(2.409)	(299)	(2.210)	(1.320)
Átváltási különbözet**		20	(24)	33	(48)
Egyéb átfogó jövedelem		(2.389)	(323)	(2.177)	(1.368)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		176	3.465	7.985	15.714
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		176	3.465	7.985	15.714

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban

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

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2022. december 31.	250	144.810	(972)	7.937	681	(3.087)	149.619
Adózott eredmény	-	10.127	-	35	-	-	10.162
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	33	33
Értékelési tartalék	-	35	-	(2.245)	-	-	(2.210)
Saját részvény átruházás	-	(4)	4	-	-	-	-
Osztalék	-	(5.434)	-	-	-	-	(5.434)
Saját részvény vásárlás	-	-	(13)	-	-	-	(13)
2023. december 31.	250	149.534	(981)	5.727	681	(3.054)	152.157
2023. december 31.	250	149.534	(981)	5.727	681	(3.054)	152.157
Adózott eredmény	-	17.066	-	16	-	-	17.082
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(48)	(48)
Értékelési tartalék	-	16	-	(1.336)	-	-	(1.320)
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
Osztalék	-	(7.058)	-	-	-	-	(7.058)
2024. december 31.	250	159.556	(979)	4.407	681	(3.102)	160.813

* 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. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	2.573	4.139	10.183	17.447
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	1.467	(460)	4.422	(2.900)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	55	52	216	226
Tárgyi eszközök értékesítésének vesztesége / (nyeresége)	8	(3)	8	(24)
Tárgyi eszközök leírása	-	10	-	10
Kamatköltség	405	379	1.657	1.558
Kamatbevétel	(115)	(92)	(734)	(385)
Nem realizált árfolyamveszteség / (nyereség)	29	(52)	122	(112)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	325	416	667	(132)
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése / (csökkenése)	788	(806)	(932)	(983)
Fizetett nyereségadó	(2)	(322)	(21)	(344)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	5.533	3.261	15.588	14.361
BEFKETTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(192)	(368)	(960)	(1.381)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(41)	(47)	(82)	(300)
Tárgyi eszközök értékesítése	22	3	22	33
Kapott kamat	105	92	727	395
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(106)	(320)	(293)	(1.253)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.484)	(1.505)	(5.934)	(6.038)
Fizetett kamat	(396)	(381)	(1.609)	(1.539)
Saját részvény vásárlás	(2)	-	(13)	-
Fizetett osztalék	-	-	(5.434)	(7.058)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.882)	(1.886)	(12.990)	(14.635)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	3.545	1.055	2.305	(1.527)
Pénzeszközök az időszak elején	10.898	11.967	12.236	14.562
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (vesztesége)	119	(29)	21	(42)
Pénzeszközök az időszak végén	14.562	12.993	14.562	12.993

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

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

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

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

A Graphisoft Park SE (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. december 31-én.

1.2. Ingatlanok

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

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

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

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

1.3. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő, tőzsdére bevezetett, forgalomképes „A” sorozatú 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. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TŐZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	90,87	10.631.674	100,00	90,14
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	16,12	1.789.082	16,83	15,99
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	15,19	1.685.125	15,85	15,06
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,82	90.457	0,85	0,81
5% feletti részvényesek	2.960.406	27,85	26,68	2.759.759	25,96	24,67
HOLD Alapkezelő Zrt. (5)	735.386	6,92	6,63	1.259.759	11,85	11,26
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	5.533.757	52,05	49,48
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. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Irányítás

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

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

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

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. december 31. napján végződő 12 hónap	2024. december 31. napján végződő 12 hónap
EUR/HUF nyitó:	400,25	382,78
EUR/HUF záró:	382,78	410,09
EUR/HUF átlag:	381,95	395,20

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

3. Pénzeszközök

	2023. december 31.	2024. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	14.561	12.992
Pénzeszközök	14.562	12.993

4. Vevők

	2023. december 31.	2024. december 31.
Vevők	1.112	1.586
Vevők értékvesztése	(15)	(15)
Vevők	1.097	1.571

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2023. december 31.	2024. december 31.
Adókövetelés	562	382
Adókötelezettség	(400)	(473)
Nettó követelés / (kötelezettség)	162	(91)

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

6. Egyéb forgóeszközök

	2023. december 31.	2024. december 31.
Elhatárolt bevételek	532	324
Elhatárolt költségek	94	96
Banki biztosítéki számlák	2.434	2.472
Egyéb követelések	132	107
Egyéb forgóeszközök	3.192	2.999

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

Bruttó érték:			
2023. december 31.	1.377	991	2.368
Növekedés	4	280	284
Értékesítés	-	(67)	(67)
Átváltási különbözet	-	(59)	(59)
2024. december 31.	1.381	1.145	2.526
Értékcsökkenés:			
2023. december 31.	516	736	1.252
Növekedés	71	123	194
Értékesítés	-	(58)	(58)
Átváltási különbözet	-	(39)	(39)
2024. december 31.	587	762	1.349
Nettó érték:			
2024. december 31.	794	383	1.177

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	16	16
Selejtezés	-	-	Selejtezés	(11)	(11)
Átváltási különbözet	7	7	Átváltási különbözet	(11)	(11)
2023. december 31.	162	162	2024. december 31.	156	156
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2022. december 31.	71	71	2023. december 31.	107	107
Növekedés	32	32	Növekedés	32	32
Selejtezés	-	-	Selejtezés	(7)	(7)
Átváltási különbözet	4	4	Átváltási különbözet	(9)	(9)
2023. december 31.	107	107	2024. december 31.	123	123
Nettó érték:			Nettó érték:		
2023. december 31.	55	55	2024. december 31.	33	33

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

9. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
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	169	1.179	1.348
Selejtezés	(6)	-	(6)
Valós érték változás	-	2.900	2.900
2024. december 31.	8.523	214.265	222.782

A beruházások 2024. évi 1.348 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (670 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgydíszaki bérlemény kialakítások értéke (464 ezer euró),
- telek érték növelő beruházás (169 ezer euró) és
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (45 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 számításal került meghatározásra. Az ingatlanokból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (tőkeköltség) 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. december 31.
Összes bérbeadható terület	• iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület	73.000 m ²	73.000 m ²
	• oktatási terület	6.000 m ²	6.000 m ²
	• diákszálló	3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztési telkek	• fejleszthető bérbeadható terület	66.000 m ²	66.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		82-90%	82-90%
Átlagos diszkontráta		7,67%	7,56%

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

10. Szállítók

	2023. december 31.	2024. december 31.
Szállítók - belföldi	726	721
Szállítók	726	721

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2023. december 31.	2024. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	66	105
Bérlői kauciók	1.157	930
Hitelek valós érték különbözete*	510	456
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	3.113	2.083
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4.846	3.574

* 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. december 31.
Rövid lejáratú	5.513	11.576
Hosszú lejáratú	78.291	66.340
Hitelek	83.804	77.916

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. DECEMBER 31-ÉN 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. december 31.
Rövid lejáratú	779	6.752
Hosszú lejáratú	7.127	-
Hitelek	7.906	6.752

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. december 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2,2 milliárd forint (5.360 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 1.530 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 6.752 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 rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel 1.656 ezer euró értékben.

2. számú Erste hitel

	2023. december 31.	2024. december 31.
Rövid lejáratú	2.022	2.082
Hosszú lejáratú	27.536	25.454
Hitelek	29.558	27.536

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 943 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. DECEMBER 31-ÉN 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. december 31.
Rövid lejáratú	1.252	1.282
Hosszú lejáratú	13.794	12.512
Hitelek	15.046	13.794

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. december 31-én fennálló hiteltartozás 14.400 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 13.794 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

2. számú Unicredit hitel:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Rövid lejáratú	1.460	1.460
Hosszú lejáratú	29.834	28.374
Hitelek	31.294	29.834

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

12.2. Elemzések

A hitelek valós értéke:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	7.906	6.752
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	29.558	27.536
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	15.046	13.794
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	31.294	29.834
Hitelek	83.804	77.916

* 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. december 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	6.890	138	6.752
UniCredit Bank Hungary Zrt.	14.400	606	13.794
Hitelek (NHP)	21.290	744	20.546

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

13. Fedezeti ügyletek valós értéke

	2023. december 31.	2024. december 31.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(1.439)	(1.656)
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	1.580	943
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	3.419	2.561
Fedezeti ügyletek valós értéke*	3.560	1.848
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	4.999	3.504
Ebből rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	-	(1.656)
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	(1.439)	-
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	5.727	4.407

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

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2023. december 31.	2024. december 31.
Hitelek valós érték különbözete*	751	288
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	751	288

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

15. Árbevétel

	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	4.206	4.271	16.845	17.261
Árbevétel	4.206	4.271	16.845	17.261

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

16. Működési költség

	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	34	46	145	170
Személyi jellegű költség	217	189	1.018	1.141
Egyéb működési költség	143	143	449	546
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	55	52	216	226
			-	
Működési költség	449	430	1.828	2.083

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Iroda és telekommunikáció	4	4	9	11
Jog és adminisztráció	59	51	193	257
Egyéb	80	88	247	278
Egyéb működési költség	143	143	449	546

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

Egyéb bevétel

	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	58	30	203	221
Továbbszámlázott beruházási költségek	(51)	(35)	(169)	(190)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	2.109	2.350	7.133	7.537
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.876)	(2.057)	(6.854)	(6.958)
Egyebek	309	(47)	261	393
Egyéb bevétel	549	241	574	1.003

17. Kamatbevétel és kamatköltség

	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Kapott kamatok	115	92	734	385
Hitelkamatok	(389)	(371)	(1.592)	(1.520)
Egyéb kamatköltség	(16)	(8)	(65)	(38)
Nettó kamatköltség	(290)	(287)	(923)	(1.173)

18. Egyéb pénzügyi eredmény

	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Realizált (árfolyamvesztés) / nyereség	(97)	43	3	(342)
Nem realizált árfolyamnyereség / (vesztés)	90	(178)	(98)	(135)
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	31	19	32	16
Egyéb pénzügyi eredmény	24	(116)	(63)	(461)

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

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

19. Nyereségadó

	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Tárgyévi nyereségadó	(8)	(351)	(21)	(365)
Nyereségadó	(8)	(351)	(21)	(365)

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, valamint további 0.3% innovációs járulék 2024-ben.

Az innovációs járulék esetében 2024 decemberében a Csoport önellenőrzést hajtott végre a 2019-2023. évek tekintetében, hogy az azokban az években meg nem fizetett innovációs járulékot kikalkulálja, elszámolja és befizesse. Az innovációs járulék mértéke az iparűzési adó alapjának 0.3%-a és a következő leányvállalatokat érinti: Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft., Graphisoft Park Engineering & Management Kft. és Graphisoft Park Services Kft. Az érintett években az innovációs járulék összege a következő:

Év	Innovációs járulék
2019	40
2020	53
2021	54
2022	61
2023	63
Összesen	270

A Csoport megítélése szerint a 2019-2023-ra vonatkozó innovációs járulék összege nem jelentős, így a korábbi éveket érintő tételek jövedelemadó ráfordításként 2024-ben kerültek elszámolásra.

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

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2023. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2024. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2023. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2024. dec. 31. napján végződő 12 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	2.565	3.788	10.162	17.082
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,25	0,38	1,01	1,69
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,25	0,38	1,01	1,69

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.

21. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

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

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

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

22. Nettó eszközérték

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2024. dec. 31.	Valós érték 2024. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	223.959	230.962	7.003
Immateriális javak	8	33	33	-
Adókötelezettség, nettó	5	(91)	(91)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		223.901	230.904	7.003
Pénzeszközök	3	12.993	12.993	-
Vevők	4	1.571	1.571	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.999	2.999	-
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	3.504	3.504	-
Szállítók	10	(721)	(721)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.574)	(3.574)	-
Hitelek	12	(77.916)	(77.916)	-
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	(1.656)	(1.656)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(288)	(288)	-
Pénzügyi instrumentumok		(63.088)	(63.088)	-
Nettó eszközérték		160.813	167.816	7.003

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2024. december 31-én 230.579 ezer euró.

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

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2023. dec. 31.	Valós érték 2023. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	219.656	225.727	6.071
Immateriális javak	8	55	55	-
Adókövetelés, nettó	5	162	162	-
Nem pénzügyi instrumentumok		219.873	225.944	6.071
Pénzeszközök	3	14.562	14.562	-
Vevők	4	1.097	1.097	-
Egyéb forgóeszközök	6	3.192	3.192	-
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)	-
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.

23. 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 kármentesítési kötelezésre való határozat a gázgyártás leállítását követő több évtizednyi halogatás után, végül 2015-ben megszületett. A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala, mint környezetvédelmi hatóság 2015. június 29. napján kelt, PE/KTF/1096-39/2015. ügyiratszámú határozatában két ütemben kármentesítésre kötelezte a Fővárosi Gázművek Zrt-t, első ütemben lényegében a földtani közeg (földcsere és elszállítás) és második ütemben a felszín alatti víz tekintetében. Az első ütem végrehajtására 2017. november 30. napi véghatáridőt, míg a második ütemre 2019. április 30. véghatáridőt írt elő a határozat. A teljesítésre előírt időben a kötelezett a tényleges kármentesítést nem kezdte meg, belső adminisztratív előkészítő tevékenységeket végzett. A kötelezett többször kérte a határidő hosszabbítást, amelyeket rendre megkapott.

Egy 2018-ban megadott határidő hosszabbítást a Graphisoft Park megtámadott közigazgatási bírósági eljárásban, amely bírósági eljárást ugyan meg is nyerte, de a 2019. december 12-én lezárult eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során 2020. április 30-án az előírt határidőt ismételten meghosszabbította, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

A járványügyi és veszélyhelyzeti rendelkezések alatt 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 ismét 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 az 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 lett volna.

2024. november 19. napjától azonban ismételten megváltozott a kármentesítésre vonatkozó jogszabályi környezet, az 5 éven belül meg nem kezdett kármentesítésekre a hatályba lépett jogszabályi kiegészítés ún. kötelező felülvizsgálatot ír elő. A kötelező felülvizsgálat során új, ún. „felülvizsgált beavatkozási terv” készül és ezzel a kármentesítésre vonatkozó határidő újra módosul. A felülvizsgálat elrendelését a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár végzi. Ennek megfelelően az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkára 2024. december 20-án kelt határozata szerint az MVM Energiakereskedelmi Zrt. által elkészítendő új, felülvizsgált beavatkozási terv benyújtásának határideje 2026. december 31. A felülvizsgálat ideje alatt a korábbi beavatkozási terv végrehajtását nem lehet megkezdeni.

A fenti változások alapján a kármentesítés elvégzésének várható új határideje jelenleg nem állapítható meg, önmagában az új, felülvizsgált beavatkozási terv elkészítése 2 éves hosszabbítást jelent és a tényleges kármentesítés

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

csak ennek jóváhagyását követően kezdődhet meg.

Meg kell említenünk, hogy a kármentesítés befejezésére vonatkozó határidők fentebb részletezett ismételt módosításai közvetlenül a határidők letelte előtt történtek, ugyanakkor ezeket megelőzően az érdemi kármentesítés meg sem kezdődött.

A Társaság 2025. január 21-én bírósági felülvizsgálati eljárást, közigazgatási pert indított a kármentesítés határidejét eltörölő 2024. december 20-án kelt határozat ellen. Az eljárásban az alperes az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkár. A Társaság álláspontja szerint a meghozott határozat az Alaptörvénybe ütközik és a határozat meghozatal során nem érvényesültek a jogállami normák.

A Graphisoft Park a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját egyelőre bizonytalannak tekinti, az északi fejlesztési területen belátható időn belül továbbra sem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését.

24. Fordulónap utáni események

A Graphisoft Park 2025. január 21-én bírósági felülvizsgálati eljárást, közigazgatási pert indított a kármentesítés határidejét eltörölő 2024. december 20-án kelt határozat ellen. Az eljárásban az alperes az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkár. A Társaság álláspontja szerint a meghozott határozat az Alaptörvénybe ütközik és a határozat meghozatal során nem érvényesültek a jogállami normák.

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 törzsrésztvényenként 0,70 EUR, összesen 7.058 ezer EUR, dolgozói részvények után mindösszesen 386 ezer EUR osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2024. május 21. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2024. május 6-án beazonosított részvényesek részére fizette ki.

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.