

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2022. első negyedév

2022. május 10.



GRAPHISOFT PARK





Vezetői összefoglaló

A 2022. I. negyedévi **pro forma nettó eredmény** összhangban a korábban publikált tervekkel, **1,41 millió euró**, mintegy 5%-kal meghaladva az előző év hasonló időszakát. Ahogy az elmúlt időszak tapasztalatai mutatják, a koronavírus járvány következtében kialakult, az irodák üresedésére vonatkozó nagyfokú bizonytalanság enyhült, a home office és a hibrid munkavégzés térnyerése mellett hosszú távon is érzékelhetően szükség van a személyes jelenlétre, a közös munkára. A heti néhány nap home office mellett a vállalatok célja a munkatársak dedikált munkahelyének megtartása, és a kreatív, innovatív munkavégzéshez szükséges igényes közösségi terek biztosítása. A Park által nyújtott inspiráló zöld környezet, valamint a tágas, szabad terek által dominált irodaépületek mindezt lehetővé teszik, amelyek egyúttal a szociális távolságtartás új követelményének is megfelelnek. Ezt igazolja, hogy a Graphisoft Park irodaterületi iránt 2021. II. félévétől kezdődően ismét folyamatosan növekvő igény mutatkozik, a **kihasználtsági ráta** a koronavírus válság okozta kismértékű, 3%-os visszaesést követően tárgynegyedév végére ismét **97%-ra nőtt**.

Tekintettel a jelenlegi magas kihasználtsági szintre és a jövőben újonnan jelentkező bérlői igényekre, megkezdtük a Társaság által 2021-ben megvásárolt fejlesztési terület és a már meglévő déli fejlesztési telek összevonásával fejleszthetővé vált további mintegy 4.000 m²-es épületre vonatkozóan az építési engedélyeztetési folyamat előkészítését, annak érdekében, hogy szignifikáns bérlői igény esetén a fejlesztés elindítható legyen. Az elmúlt évek tapasztalatai alapján sok új kezdő vállalkozás választotta helyszínéül a Graphisoft Parkot, ezért az új épületben – hasonlóan több más kisebb épületünkhöz – az induló vagy már növekedési szakaszba lépő startup vállalkozások számára is helyet kívánunk biztosítani. A projekt előkészítéséhez szükséges egyéb területrendezési és régészeti munkálatok már befejeződtek, a tervezett új épület engedélyeztetése pedig folyamatban van. A tényleges kivitelezés megindításáról azonban csak későbbi időpontban fogunk dönteni, figyelembe véve a nyersanyagárak jelenlegi rendkívül gyors növekedésében, az egyes termékek és kapacitások hiányában rejlő kockázatokat, továbbá az általános gazdasági recesszióra vonatkozó előrejelzéseket.

A **2022-es üzleti év** tekintetében a kedvező kihasználtsági szint, a bérleti szerződések folyamatos hosszabbítása, megújítása és a bérleti díjak indexálásra eredményeképpen a bevételek 300 ezer eurót meghaladó emelkedésével számolunk, így a **15 millió euró várható bérleti díjbevétele** mellett a **pro forma nettó eredmény 5,2 millió eurót érhet el**, mely 2021-hez képest 7%-os eredmény növekedést jelenthet.

Továbbá, ahogy azt a Társaság 2022. április 21-én közzétette, a Közgyűlés határozata alapján 2022. májusában az előző évi pro forma eredmény 90%-ának megfelelő, mintegy **4,4 millió euró osztalék** kerül kifizetésre. Az osztalék kifizetésének kezdő időpontja 2022. május 11. lesz. Az osztalékfizetést követően a Társaság rendelkezésére álló és a működés során termelődő készpénzállomány biztosítja a vállalat hosszú távú biztonságos működését, az egyes bérlői kialakítások, épület korszerűsítések, felújítások finanszírozását, továbbá tartalékot képez esetleg a fentebb említett 4.000 m²-es épület megvalósítására akár saját erőből, új hitel igénybevétele nélkül, a kezdési időponttól és a kivitelezési költségek alakulásától függően.

Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték

2022. I. negyedév végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét 241 millió euróra** értékelte, mely közel azonos az előző év végével.

Az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke érdemben nem változott (127 ezer euróval nőtt) az előző évhez képest. Ez nagyrészt annak tudható be, hogy 2022. I. negyedévében az irodapark bérlői köre továbbra is stabil volt, és a területek kihasználtsága is tovább nőtt, így a gazdasági recessziós várakozásokat, illetve az általános



piaci bizonytalanságot és a kockázatokat számszerűsítő yield növekedése ellenére sem csökkent az irodaházak valós értéke.

A fejlesztési területek értékét – mely idén az I. negyedévben nem változott – az elmúlt évben két tényező befolyásolta: egyrészt a Pest Megyei Kormányhivatal 2021 júniusában hozott határozata értelmében az északi terület kármentesítésére – melynek kötelezettje a Fővárosi Gázművek jelenlegi jogutódja, az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt – előírt új határidő, ami jelenleg 2022. december 31. Az ismételten halasztásra került határidővel számolva a független értékbecslő a telkek valós értékét az elmúlt évben mintegy 760 ezer euróval csökkentette. Ugyanakkor ezt a csökkenést nagyrészt ellensúlyozta, hogy 2021-ben a Társaság megvásárolta a már beépített South Park I és a South Park II nevű déli fejlesztési terület között elhelyezkedő 1.200 m² alapterületű ingatlant, mely terület a már eddig is Társaság tulajdonában álló telekkel összevonva a déli területen további 4.000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztését teszi lehetővé. A tranzakció közel 530 ezer euró valós érték növekedést jelentett az elmúlt évben.

	[ezer EUR]		
	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.	2022. márc. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	218.041	218.256	218.383
Fejlesztési telkek	23.100	22.860	22.860
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241.141	241.116	241.243
Valós nettó eszközérték	148.653	150.876	157.347
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	14,7	15,0	15,6

Köszönhetően annak, hogy az eurózónában eddig tartósan alacsony kamatszintek helyett a piaci előrejelzések már emelkedő euró kamatokkal számolnak, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke nőtt, melynek eredménye a tőkében (valós nettó eszközértékben) jelenik meg. Emellett az ingatlanok valós értékének alakulása, az elért nettó eredmény és a tárgyidőszaki hiteltörlesztések következtében 2022. I. negyedév végén a valós nettó eszközérték mintegy **157 millió euróra** nőtt. A 2022 májusában kifizetésre kerülő mintegy 4,4 millió euró osztalék azonban várhatóan közel 3%-kal csökkenti a következő negyedév végére a valós nettó eszközértéket.

Pro forma eredmények

2022. I. negyedévi „pro forma” pénzügyi eredményeink a várakozásainknak megfelelően alakultak: a kedvező kihasználtsági szintből adódóan a bevételek 180 ezer euróval, mintegy 5%-kal haladták meg az előző év hasonló időszakát. A működési költségek az első negyedévben a bázisidőszakhoz képest némileg csökkentek, ugyanakkor a következő negyedévtől kezdődően folyamatosan növekvő inflációs várakozások mellett az igénybevett szolgáltatások díjának nagyobb mértékű emelkedésével tervezzük. Az egyéb bevétel többségében az időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, míg az értékcsökkenés – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – kismértékben csökkent az előző év hasonló időszakához képest. A nettó kamatköltség növekedése két hatás együttes eredménye: egyrészt a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség után fizetendő kamatok, valamint a forint eszközökön realizált kamatbevételek is kedvezőbben alakultak, ugyanakkor idén az I. negyedévben a forint hektikus mozgása miatt a forintban tartott eszközeink értékvesztése miatt bekövetkezett árfolyamvesztés csökkentette a pénzügyi eredményt. Fentiek eredményeképpen 2022. I. negyedévében az EBITDA 124 ezer euróval, mintegy 3,5%-kal, az adózott eredmény pedig 74 ezer euróval, 5,5%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakát.



(millió euró)	2021 Q1 tény	2022 Q1 tény
Bérleti díj bevétel	3,64	3,82
Egyéb bevétel (nettó)	0,21	0,12
Működési költség	(0,28)	(0,25)
EBITDA	3,57	3,69
Értékcsökkenés	(1,77)	(1,73)
Üzemi eredmény	1,80	1,96
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(0,46)	(0,54)
Adózás előtti eredmény	1,34	1,42
Nyereségadó	(0,00)	(0,01)
Adózott eredmény	1,34	1,41

Előrejelzés

A bérleti díjbevétel a 2021 II. félévétől fokozatosan növekvő kihasználtsággal és a bérleti szerződések folyamatos indexálásával számolva idén további 300 ezer euróval növekedhet, 15 millió eurót érve el. A működési költségek mintegy 200 ezer eurós tervezett növekedése részben a beépült inflációs várakozásokkal, részben pedig a vásárolt szolgáltatások bővülő volumenével magyarázható. Az egyéb bevétel többségében az időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, melynek a korábbi évekhez képest szignifikáns változása nem várható. Fentiek alapján 2022-ben az EBITDA a tavalyi évit enyhén meghaladó szintet, 14 millió eurót érhet el. Az értékcsökkenés az elmúlt években nem változott jelentősen, azonban idén – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – várhatóan közel 200 ezer euróval csökkenni fog. A folyamatos hiteltörlesztések eredményeképpen a tőkekintlévőség után fizetendő kamatok csökkennek, így 2022-ben a nettó kamatköltség mintegy közel 100 ezer eurós csökkenésével számolunk. Mindezek eredményeként a 2022. évi pro forma nettó eredmény mintegy 7%-kal növekedve 5,2 millió eurót érhet el.

(millió euró)	2020. tény	2021. tény	2022. várható
Bérleti díj bevétel	14,54	14,66	15,0
Egyéb bevétel (nettó)	.0,59	0,56	0,5
Működési költség	(1,41)	(1,27)	(1,5)
EBITDA	13,72	13,95	14,0
Értékcsökkenés	(7,09)	(7,17)	(7,0)
Üzemi eredmény	6,63	6,78	7,0
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(2,18)	(1,92)	(1,8)
Adózás előtti eredmény	4,45	4,86	5,2
Nyereségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)
Adózott eredmény	4,43	4,84	5,2



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

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2021.03.31	2022.03.31
	napján végződő 3 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	3.641	3.822
Működési költség	(279)	(253)
Egyéb bevétel (nettó)	204	121
EBITDA	3.566	3.690
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.767)	(1.730)
Üzemi eredmény	1.799	1.960
Nettó kamatköltség	(446)	(384)
Egyéb pénzügyi eredmény	(10)	(160)
Adózás előtti eredmény	1.343	1.416
Nyereségadó	(8)	(7)
Pro forma adózott eredmény (1)	1.335	1.409
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	0,13	0,14
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(283)	(80)
El nem számolt értékcsökkenés	1.705	1.677
Beszámoló szerinti adózott eredmény	2.757	3.006
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	0,27	0,30

(1) A „pro forma” eredmény 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:

	2021. december 31.	2022. március 31.
Ingatlanok valós értéke	218.256	218.383
-ebből könyv szerinti érték (1)	216.723	216.845
Fejlesztési telkek valós értéke	22.860	22.860
-ebből könyv szerinti érték (1)	8.348	8.348
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241.116	241.243
Becsült valós nettó eszközérték (2)	150.876	157.347
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	135.854	142.300
Forgalomban lévő többségi részesítések száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	14,96	15,61
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)	13,47	14,11

(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 22. megjegyzése tartalmazza.



Részletes elemzés

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

- 2022. I. negyedévi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztési és korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2022. évi eredmény előrejelzés.

2022. I. negyedévi „pro forma” eredmények

A 2022. I. negyedévi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2021-es bázishoz viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2022: 3.822 ezer euró; 2021: 3.641 ezer euró) 181 ezer euróval, mintegy 5%-kal haladta meg az előző évit, köszönhetően az irodapark előző évinél magasabb kihasználtságának, és a bérleti szerződések folyamatos indexálásának.
- A **működési költség** (2022: 253 ezer euró; 2021: 279 ezer euró) 26 ezer euróval csökkent az előző évhez képest. A működési költségek idei évre előrejelzett emelkedése az I. negyedévben még nem merült fel, ugyanakkor a II. negyedévtől kezdődően több szolgáltatási díj jelentősebb emelkedésével számolunk.
- Az **egyéb bevétel** (2022: 121 ezer euró; 2021: 204 ezer euró) nettó egyenlege 83 ezer euróval alacsonyabb az előző évi bázisnál. Ez nagyrészt a bérlők kérésére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye, ami az első negyedévben alacsonyabb volt a tavalyinál.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2022: 1.730 ezer euró; 2021: 1.767 ezer euró) kismértékben elmarad az előző évitől, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Az **EBITDA** (2022: 3.690 ezer euró; 2021: 3.566 ezer euró) 124 ezer euróval, 3,5%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2022: 1.960 ezer euró; 2021: 1.799 ezer euró) 161 ezer euróval, 8,9%-kal nőtt az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2022: 384 ezer euró; 2021: 446 ezer euró) mintegy 62 ezer euróval csökkent az előző év hasonló időszakához képest, részben a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség, részben a forint eszközökön tárgyévben realizált kamatbevétel eredményeképpen.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2022: 160 ezer euró veszteség; 2021: 10 ezer euró veszteség) 2022-ben kedvezőtlenebb az előző évinél: a forint hektikus mozgása miatt a forintban tartott eszközeink értékvesztése következtében.
- A **nyereségadó** (2022: 7 ezer euró; 2021: 8 ezer euró) mértéke minimális, mivel a Csoport – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparűzési adó fizetési kötelezettség alól.
- A **nettó nyereség** (2022: 1.409 ezer euró; 2021: 1.335 ezer euró) összességében mintegy 74 ezer euróval, 5,5%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakának eredményét.



2022. I. negyedévi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2022. I. negyedévében 1.597 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 1.677 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 80 ezer euróval csökkentette az eredményt. Ez utóbbinak tárgyidőszakban nem volt jelentős hatása a beszámoló szerinti eredményre, köszönhetően az ingatlanállomány független értébecslő által becsült – recessziós előrejelzések, növekvő piaci hozamok ellenére is – stabil valós értékének.

2021 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 1.422 ezer euróval volt magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 1.705 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 283 ezer euróval csökkentette az eredményt. Az összehasonlító időszakban a valós érték kismértékű csökkenését a pandémia okozta bizonytalan piaci körülmények elhúzódása, a magasabb piaci hozamok, valamint a home office elterjedésének a független értébecslő által becsült hosszabb távon várható hatása eredményezte.

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:	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4	2022Q1
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	94%	94%	95%	96%	97%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

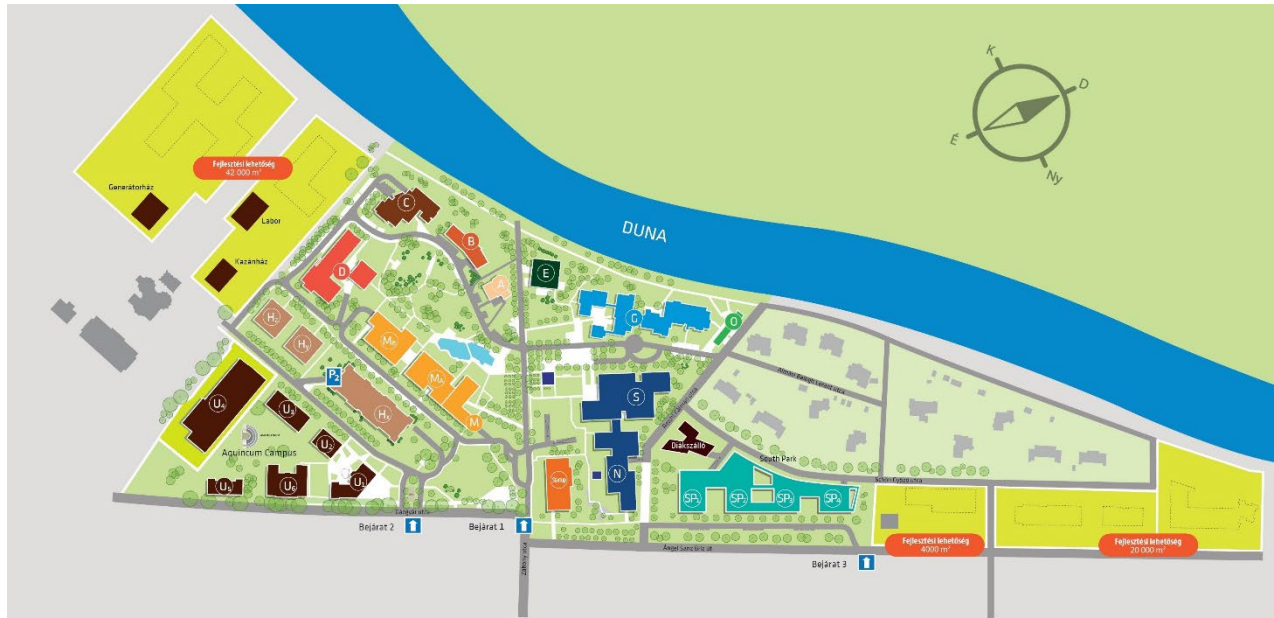
2020 során a korábban tartósan magas, 97%-os kihasználtság kismértékben visszaesett: részben a koronavírus járvány okozta gazdasági visszaesés, részben egyedi bérlői igények alapján 94%-ra csökkent. 2021. I. félévében az elhúzódó válság ellenére a kihasználtság szintje stabil maradt, az esedékes bérleti szerződések megújításakor egyes bérlők csökkenő területszükséglete lehetőséget adott más bérlők növekedési igényeinek kielégítésére. 2021. II. félévében a kihasználtság ismét növekedni kezdett, mely trend az idei évben tovább folytatódott: az I. negyedév végére a kihasználtság ismét 97%-ot ért el, bizonyítva a zöld környezet által dominált irodapark, mint munkakörnyezet iránti szignifikáns és tartós igényt.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk a Parkban hosszú idő óta bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP (2005 óta), a Microsoft (1998 óta), a Servier (2007 óta), és természetesen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő szoftervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, átlagosan 1-3 évvel 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 **14,4 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **3,3 év**.



Fejlesztési és korszerűsítési tervek

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.



2020-ban a közvetlenül a már beépített South Park I és a South Park II nevű fejlesztési terület között elhelyezkedő, mintegy 1.200 m² alapterületű, Budapest III. 19333/60 hrsz. ingatlan megszerzésére vonatkozóan a Társaság pályázatot nyújtott be, melyet a Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 613/2020. (IX.24.) Határozata szerint a Képviselőtestület elfogadott. A vonatkozó adásvételi szerződés 2021. januárjában hatályba lépett. Ez a terület összevonva a már eddig is a Társaság tulajdonában álló telekkel további 4.000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztését tette lehetővé, melyre vonatkozóan 2022-ben megkezdjük az építési engedélyeztetési folyamat előkészítését.

Ezen túlmenően a déli terület South Park II nevű legdélebbi részén további 20.000 m² bérbeadható terület fejleszthető. Ezen a telken 2019 második félévében mintegy 4 ezer m² területen megkezdtek a régészeti és területrendezési munkákat, és egy lehetséges későbbi projekt indításának az előkészületeit. Az előkészítő munkálatok 2020-ban befejeződtek, így igény esetén akár 18 hónapon belül át tudunk adni új épületeket ezen a területen is.

Az északi területen az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „A terület főbb kockázati tényezői”, valamint a „Peres eljárás” pontokban). 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 fejlesztési potenciál mintegy 66.000 m² bérbeadható terület, így tehát a Graphisoft Park egésze összesen 148.000 m² bérbeadható területre növekedhet.

2017-ben megkezdtek a 25 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. A 2017-18-ban közel 13.000 m² irodaterület átalakításához kapcsolódóan felmerült költség mintegy 4 millió euró volt, melyhez a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére további 6 millió euró értékű beruházást végeztek el az épületeken. 2019-2021 között több kisebb iroda- illetve szolgáltató épület felújítását, gépészeti korszerűsítését végeztük el összesen 12.000 m²-en, közel 1.600 ezer euró értékben, melyet folytatva 2022-től további évi 0,5-1 millió euró értékű technológiai korszerűsítést tervezünk a központi terület épületein.



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

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

Finanszírozás

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

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

2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel új, 10 éves futamidejű euró alapú, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk elsősorban az Areal Bank AG hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának finanszírozására. A hitelszerződés kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, melynek eredményeként a kamatláb a teljes futamidőre rögzített.

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából, kihasználva a kedvező hitelfelvételi lehetőségeket, újabb 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel, mely 2019. december 30-án folyósításra került. A kamatláb fixálása érdekében ez a hitel is kiegészült egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel. A hitel teljes keretösszegéből 3 millió euró 3 hónap után visszafizetésre került. A Társaság a normál üzletmenetből származó osztalékkifizetésen túl 2020-ban 25,5 millió euró, 2021-ben pedig további 6 millió euró rendkívüli osztalékot fizetett ki ennek a hitelnek a terhére. A hitelből fennmaradó 5,5 millió euró a Társaság készpénz tartalékait növeli, lehetőséget biztosítva újabb fejlesztések indítására, amennyiben ezt a piaci igények indokolják. A Társaság igazgatótanácsa a közeljövőben újabb rendkívüli osztalékra (tehát a pro forma eredmény 90%-án felül) nem tervez javaslatot tenni.

A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke 96 millió euró, tehát az ingatlanok valós értékének 40%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a Társaság teljes hitelállománya a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozós, amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti.



Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejárat dátum	2022.03.31-én fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	10.084
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	18.800
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	33.073
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	33.906
Összesen	119.600		95.863

2022. évi előrejelzés

Az elért kihasználtsági szint alapján az idei évre korábbi előrejelzéseinket fenntartva 15 millió euro bérleti díjbevételt várunk. Figyelembe véve a növekvő inflációs várakozásokat továbbra is jelentős, a tavalyi évhez képest 25%-kal magasabb működési költséggel tervezünk az év hátralévő részére. Az első negyedév tényleges eredményei alapján azonban a korábbi előrejelzéseinknél mintegy 100 ezer euróval kedvezőbb, 5,2 millió euro pro forma eredményt érhetünk el 2022-ben.

(millió euró)	2020 tény	2021 tény	2022 várható
Bérleti díj bevétel	14,54	14,66	15,0
Egyéb bevétel (nettó)	0,59	0,56	0,5
Működési költség	(1,41)	(1,27)	(1,5)
EBITDA	13,72	13,95	14,0
Értékcsökkenés	(7,09)	(7,17)	(7,0)
Üzemi eredmény	6,63	6,78	7,0
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(2,18)	(1,92)	(1,8)
Adózás előtti eredmény	4,45	4,86	5,2
Nyeréségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)
Adózott eredmény	4,43	4,84	5,2

- A magas kihasználtsági szinttel és a bérleti díjak indexálásával számolva 2022-ben mintegy 15 millió euró **bérleti díjbevétel** várható, mely több mint 300 ezer euróval haladja meg a 2021. évi árbevételt.
- Az **egyéb bevétel (nettó)** összességének jelentős változásával nem számolunk, ez elsősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- 2022-ben az igénybevett szolgáltatások díjainak jelentős emelkedése és az általános inflációs várakozások alapján a **működési költségek** – melynek jelentős része forintban merül fel – korábbi éveket meghaladó mértékű, mintegy 200 ezer eurós növekedésével számolunk.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint 2022-ben az **EBITDA** várhatóan a 2021 évit kissé meghaladva 14 millió euró lesz.



- Az elmúlt években a korábban megvalósított fejlesztések és a felújítások következtében az (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** tartósan évi 7,1 millió euróra nőtt. 2022-ben azonban – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – az értékcsökkenés várhatóan 200 ezer euróval csökkenni fog.
- 2020-tól a megnövekedett hitelállomány miatt a **nettó kamatköltség** jelentősen meghaladta az előző évek kamatszintjét, ugyanakkor 2022-ben a folyamatos törlesztések, valamint a Társaság forintban tartott eszközein (melyek a konzervatív befektetési politikának, és a SZIT törvényben meghatározott eszközportfólióra vonatkozó előírásoknak megfelelően likvid és kockázatmentes pénzügyi eszközök) realizált kamatbevétel eredményeképpen a nettó kamatköltség várhatóan 1,8 millió euróra csökken.
- Mindezek eredményeként a 2022. évi várható **pro forma nettó eredmény** az előző évit 7%-kal meghaladva 5,2 millió eurót érhet el.

Főbb kockázati tényezők

- A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület jelenleg szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.) kötelezettsége. Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal határozata szerint a volt gázgyári területen a kármentesítés kezdése, illetve annak befejezése a korábban tervezett időponthoz képest tovább csúszik (Lásd alább „Peres eljárás” pontban).
- 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.
- Köszönhetően annak, hogy a Graphisoft Parkban lévő ingatlanokat nagyrészt a koronavírus-járvány okozta válság által kevésbé sújtott kutató-fejlesztő tevékenységet végző, stabil vállalatok bérlik, az irodapark kihasználtsága a válság közvetlen hatásaként csak kismértékben, átmenetileg csökkent, és jelenleg ismét 97%-on áll. Ugyanakkor hosszabb távon nem zárható ki az irodaházak szokásosnál nagyobb mértékű üresedése, hiszen a növekvő kínálati piacon hosszabb távon az irodahasználat általános átalakulásával, és esetlegesen az irodaterületek iránti igények csökkenésével is számolni kell. Mindezen kockázatokat tekintve a piaci hozamelvárások növekedése következtében az ingatlanok valós piaci értékének tartósabb leértékelődése sem zárható ki.

Peres eljárás

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 hosszabbítását. Az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét benyújtotta, amelynek a hatóság helyt adott, a rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a jelenleg érvényes határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására: 2022. december 31. napja.

A legújabb határidővel kapcsolatos végrehajtási terveiről az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. még nem tájékoztatta még társaságunkat.



Előrejelzéseinket a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy másik oldalról csak akkor számolunk azzal, hogy meglevő bérelőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérelő a jelentéskészítés időpontjáig jelezte.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az HUF/EUR árfolyam (melynek évközi ingadozása miatt a Társaság pénzügyi eredményére gyakorolt hatása nem előrejelezhető), az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2022. végéig 370 HUF/EUR árfolyammal, 3% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

Jövőre vonatkozó megállapítások - Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezetteken kívül is számos kockázatot és bizonytalanságot hordoznak és a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó előrejelzésekben foglaltaktól.

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

Budapest, 2022. május 10.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2022. március 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2022. május 10.

Kocsány János
vezérigazgató

Bihari Sándor
gazdasági igazgató

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	8-25

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2022. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2021. december 31.	2022. március 31.
Pénzeszközök	3	10.066	10.659
Vevők	4	555	1.403
Adókövetelés	5	163	201
Egyéb forgóeszközök	6	2.581	2.969
Forgóeszközök		13.365	15.232
Befektetési célú ingatlanok	9	225.071	225.193
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.441	1.395
Immateriális javak	8	91	84
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	12	26	2.082
Befektetett eszközök		226.629	228.754
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		239.994	243.986
Rövid lejáratú hitelek	12	5.235	5.264
Szállítók	10	572	722
Adókötelezettség	5	304	382
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	3.131	3.283
Rövid lejáratú kötelezettségek		9.242	9.651
Hosszú lejáratú hitelek	12	89.392	88.047
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	5.506	3.988
Hosszú lejáratú kötelezettségek		94.898	92.035
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		104.140	101.686
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		140.390	143.371
Saját részvények	21	(988)	(963)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	(1.440)	2.002
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.039)	(3.041)
Saját tőke		135.854	142.300
FORRÁSOK ÖSSZESEN		239.994	243.986

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2022. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2021. március 31. napján végződő 3 hónap	2022. március 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele		3.641	3.822
Árbevétel	14	3.641	3.822
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	15	(24)	(24)
Személyi jellegű költség	15	(139)	(143)
Egyéb működési költség	15	(116)	(86)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 15	(62)	(53)
Működési költség		(341)	(306)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(283)	(80)
Egyéb bevétel	16	204	121
ÜZEMI EREDMÉNY		3.221	3.557
Kamatbevétel	17	7	45
Kamatköltség	17	(453)	(429)
Árfolyamkülönbözlet	18	(10)	(160)
Pénzügyi eredmény		(456)	(544)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		2.765	3.013
Nyereségadó	19	(8)	(7)
ADÓZOTT EREDMÉNY		2.757	3.006
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		2.757	3.006
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,27	0,30
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,27	0,30

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
2022. MÁRCIUS 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2021. március 31. napján végződő 3 hónap	2022. március 31.
Adózott eredmény		2.757	3.006
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		776	3.442
Átváltási különbözet**		(1)	(2)
Egyéb átfogó jövedelem		775	3.440
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		3.532	6.446
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		3.532	6.446

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2022. MÁRCIUS 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2020. december 31.	250	139.322	(972)	(3.237)	681	(3.033)	133.011
Adózott eredmény	-	2.757	-	-	-	-	2.757
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Értékelési tartalék	-	-	-	776	-	-	776
2021. március 31.	250	142.079	(972)	(2.461)	681	(3.034)	136.543
2021. december 31.	250	140.390	(988)	(1.440)	681	(3.039)	135.854
Adózott eredmény	-	3.006	-	-	-	-	3.006
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Értékelési tartalék	-	-	-	3.442	-	-	3.442
Saját részvény átruházás	-	(25)	25	-	-	-	-
2022. március 31.	250	143.371	(963)	2.002	681	(3.041)	142.300

* A saját részvények adatait a 21. 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
2022. MÁRCIUS 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2021. március 31.	2022. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	2.765	3.013
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	283	80
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	62	53
Kamatköltség	453	429
Kamatbevétel	(7)	(45)
Nem realizált árfolyamveszteség / (nyereség)	20	(2)
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése)	(235)	(1.281)
Kötelezettségek növekedése	286	228
Fizetett nyereségadó	(10)	(1)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	3.617	2.474
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(605)	(24)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(12)	(1)
Kapott kamat	7	46
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(610)	21
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hiteltörlesztés	(1.441)	(1.469)
Fizetett kamat	(451)	(427)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.892)	(1.896)
Pénzeszközök növekedése	1.115	599
Pénzeszközök az időszak elején	15.908	10.066
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)	13	(6)
Pénzeszközök az időszak végén	17.036	10.659

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

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

Az ingatlanfejlesztési feladatokat az egyes ingatlanok tulajdonosai, nevezetesen a Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. végzik. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Services Kft. látja el. 2017. december 14-én a Graphisoft Park SE megalapította a Graphisoft Park Engineering & Management Kft-t, mely a Cégcsoport ingatlanfejlesztéseihez és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeit végzi 2018. január 1. napjától.

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 24 fő volt 2022. március 31-én.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 25 évben összesen 82.000 m² bérbeadható területet (iroda-, labor-, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet) fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. Ezekhez hozzávetőleg 2.000 db felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. A terület további részein mintegy 66.000 m² bérbeadható terület fejleszthető 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 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényinformációk

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

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

Részvényes	2021. december 31.			2022. március 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSVCÉVÉNYEK:	10.631.674	100,00	94,23	10.631.674	100,00	84,31
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	16,72	1.789.082	16,83	14,96
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	15,75	1.685.125	15,85	14,09
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,13	13.500	0,13	0,11
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,85	90.457	0,85	0,76
5% feletti részvényesek	2.938.288	27,64	27,46	2.948.017	27,73	24,65
HOLD Alapkezelő Zrt.	662.704	6,23	6,19	700.433	6,59	5,86
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	775.584	7,30	7,25	747.584	7,03	6,25
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	14,02	1.500.000	14,11	12,54
Egyéb részvényesek	5.355.228	50,37	50,05	5.345.499	50,28	44,70
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVCÉVÉNYEK**:	1.876.167	-	5,77	1.876.167	-	15,69
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató***	518.443	-	4,85	1.384.819	-	11,58
Bihari Sándor – CFO***	99.262	-	0,93	491.348	-	4,11
Dolgozói saját részvények*	1.258.462	-	-	-	-	-
RÉSZVCÉVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

* A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza.

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

***A Társaság a 2022. március 11-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatónak 866.376 db dolgozói részvényt, Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek pedig 392.086 db dolgozói részvényt adott ki.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2022. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2022. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Szígeti András	tag	2014. július 21.	2022. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2022. május 31.

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

A 2022. április 21-i Közgyűlés határozata alapján az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjainak megbízatusa 4 évvel, 2026. május 31-ig meghosszabbításra került.

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2021. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében) az alábbi különbségekkel:

A tevékenység szezonálisága

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:

	2021. március 31. napján végződő 3 hónap	2022. március 31. napján végződő 3 hónap
EUR/HUF nyitó:	365,13	369,00
EUR/HUF záró:	363,73	369,62
EUR/HUF átlag:	361,10	364,27

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2021. december 31.	2022. március 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	10.065	10.658
Pénzeszközök	10.066	10.659

4. Vevők

	2021. december 31.	2022. március 31.
Vevők	555	1.403
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	555	1.403

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

2022. I. negyedévben néhány nagyobb összegű vevői követelés kiegyenlítése áprilisra tolódott, melynek következtében a tárgydőszak végi egyenleg meghaladja az előző évit, ez ugyanakkor nem jelenti a vevői fizetési hajlandóság romlását.

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2021. december 31.	2022. március 31.
Adókövetelés	163	201
Adókötelezettség	(304)	(382)
Nettó (kötelezettség)	(141)	(181)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2021. december 31.	2022. március 31.
Elhatárolt bevételek	264	301
Elhatárolt költségek	78	216
Banki biztosítéki számlák	2.227	2.338
Fedezetkezelői számlák	11	11
Egyéb követelések	1	103
Egyéb forgóeszközök	2.581	2.969

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
Nettó érték:			
2020. december 31.	1.102	518	1.620
Bruttó érték:			
2020. december 31.	1.373	1.114	2.487
Növekedés	2	42	44
Selejtezés	-	(13)	(13)
Átváltási különbözet	-	(8)	(8)
2021. december 31.	1.375	1.135	2.510
Értékcsökkenés:			
2020. december 31.	271	596	867
Növekedés	81	137	218
Selejtezés	-	(13)	(13)
Átváltási különbözet	-	(3)	(3)
2021. december 31.	352	717	1.069
Nettó érték:			
2021. december 31.	1.023	418	1.441

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2021. december 31.	1.375	1.135	2.510
Növekedés	-	7	7
Selejtezés	-	(3)	(3)
Átváltási különbözet	-	(1)	(1)
2022. március 31.	1.375	1.138	2.513

Értékcsökkenés:

2021. december 31.	352	717	1.069
Növekedés	20	33	53
Selejtezés	-	(3)	(3)
Átváltási különbözet	-	(1)	(1)
2022. március 31.	372	746	1.118

Nettó érték:

2022. március 31.	1.003	392	1.395
--------------------------	--------------	------------	--------------

8. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak		Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2020. december 31.	93	93	2021. december 31.	91	91
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2020. december 31.	114	114	2021. december 31.	137	137
Növekedés	25	25	Növekedés	1	1
Átváltási különbözet	(2)	(2)	Átváltási különbözet	-	-
2021. december 31.	137	137	2022. március 31.	138	138
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2020. december 31.	21	21	2021. december 31.	46	46
Növekedés	26	26	Növekedés	8	8
Átváltási különbözet	(1)	(1)	Átváltási különbözet	-	-
2021. december 31.	46	46	2022. március 31.	54	54
Nettó érték:			Nettó érték:		
2021. december 31.	91	91	2022. március 31.	84	84

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

9. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke*	Befejezett befektetési célú ingatlanok*	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:			
2020. december 31.	7.887	216.510	224.397
Növekedés	461	934	1.395
Valós érték változás	-	(721)	(721)
2021. december 31.	8.348	216.723	225.071
Növekedés	-	202	202
Valós érték változás	-	(80)	(80)
2022. március 31.	8.348	216.845	225.193

* A fejlesztési telkek értékéből 4.471 ezer euró átsorolásra került a befejezett befektetési célú ingatlanok közé.

A beruházások 2022. I. negyedévi 202 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (55 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgydíszaki bérlemény kialakítások értéke (133 ezer euró), és
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (14 ezer euró).

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

		2021. december 31.	2022. március 31.
Összes bérbeadható terület	- iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület - oktatási terület - diákszálló	73.000 m ²	73.000 m ²
		6.000 m ²	6.000 m ²
		3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztési telkek	fejleszthető bérbeadható terület	66.000 m ²	66.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		80-95%	80-95%
Növekedési ráta		1%	1%
Átlagos diszkontráta		6,80%	7,00%

10. Szállítók

	2021. december 31.	2022. március 31.
Szállítók - belföldi	572	722
Szállítók	572	722

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2021. december 31.	2022. március 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	81	57
Bérlői kauciók	718	829
Hitelek valós érték különbözete*	604	593
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	1.728	1.804
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.131	3.283

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2021. december 31.	2022. március 31.
Rövid lejáratú	5.235	5.264
Hosszú lejáratú	89.392	88.047
Hitelek	94.627	93.311

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2021. december 31.	2022. március 31.
Rövid lejáratú	729	737
Hosszú lejáratú	8.903	8.703
Hitelek	9.632	9.440

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 2022. március 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2,94 milliárd forint (7.941 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.142 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 9.440 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. június 24-én cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig (2017. végétől 2025. végéig), ezzel a teljes forint alapú tőke- és kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük. A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel 2.245 ezer euró értékben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Erste hitel

	2021. december 31.	2022. március 31.
Rövid lejáratú	1.907	1.921
Hosszú lejáratú	31.522	31.031
Hitelek	33.429	32.952

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 161 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi követelések között szerepel.

A hitel eredeti keretösszege 40 millió euró. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott hitelek:

1. számú Unicredit hitel:

	2021. december 31.	2022. március 31.
Rövid lejáratú	1.194	1.201
Hosszú lejáratú	16.269	15.966
Hitelek	17.463	17.167

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 2022. március 31-én fennálló hiteltartozás 18.800 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 17.167 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Unicredit hitel:

	2021. december 31.	2022. március 31.
Rövid lejáratú	1.405	1.405
Hosszú lejáratú	32.698	32.347
Hitelek	34.103	33.752

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 1.921 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi követelések között szerepel.

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

12.2. Elemzések

A hitelek valós értéke:

	2021. december 31.	2022. március 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	9.632	9.440
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	33.429	32.952
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	17.463	17.167
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	34.103	33.752
Hitelek	94.627	93.311

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Kedvezményes kamatozású hitelek:

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújtott a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleztek kis- és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2022. március 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	10.084	644	9.440
UniCredit Bank Hungary Zrt.	18.800	1.633	17.167
Hitelek (NHP)	28.884	2.277	26.607

* 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 (13. megjegyzés) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

13. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2021. december 31.	2022. március 31.
Hitelek valós érték különbözete*	1.828	1.684
Garanciális visszatartás	60	59
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	3.618	2.245
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	5.506	3.988

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Árbevétel

	2021. március 31.	2022. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	3.641	3.822
Árbevétel	3.641	3.822

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

15. Működési költség

	2021. március 31.	2022. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	24	24
Személyi jellegű költség	139	143
Egyéb működési költség	116	86
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	62	53
Működési költség	341	306

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2021. március 31.	2022. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Iroda és telekommunikáció	1	1
Jog és adminisztráció	53	34
Egyéb	62	51
Egyéb működési költség	116	86

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2021. március 31.	2022. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	159	165
Továbbszámlázott beruházási költségek	(150)	(150)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.212	1.560
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.102)	(1.441)
Egyebek	85	(13)
Egyéb bevétel	204	121

17. Kamatbevétel és kamatköltség

	2021. március 31.	2022. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Kapott kamatok	7	45
Hitelkamatok	(448)	(425)
Egyéb kamatköltség	(5)	(4)
Nettó kamatköltség	(446)	(384)

18. Egyéb pénzügyi eredmény

	2021. március 31.	2022. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Realizált (árfolyamvesztés)	(1)	(167)
Nem realizált (árfolyamvesztés) / nyereség	(9)	7
Egyéb pénzügyi eredmény	(10)	(160)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

19. Nyereségadó

	2021. március 31. napján végződő 3 hónap	2022. március 31. napján végződő 3 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(8)	(7)
Nyereségadó	(8)	(7)

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. 2021-ben és 2022-ben az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2021. március 31. napján végződő 3 hónap	2022. március 31. napján végződő 3 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	2.757	3.006
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,27	0,30
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,27	0,30

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 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

21. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2021. december 31.	2022. március 31.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	1.258.462	-
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	36.151	10.982
Saját részvények bekerülési értéke összesen	988	963

A Társaság a 2022. március 11-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatónak 866.376 db dolgozói részvényt, Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek pedig 392.086 db dolgozói részvényt adott ki.

22. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2022. március 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2022. március 31.	Valós érték 2022. március 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	226.588	241.635	15.047
Immateriális javak	8	84	84	-
Adókötelezettség, nettó	5	(181)	(181)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		226.491	241.538	15.047
Pénzeszközök	3	10.659	10.659	-
Vevők	4	1.403	1.403	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.969	2.969	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	12	2.082	2.082	-
Szállítók	10	(722)	(722)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.283)	(3.283)	-
Hitelek	12	(93.311)	(93.311)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(3.988)	(3.988)	-
Pénzügyi instrumentumok		(84.191)	(84.191)	-
Nettó eszközérték		142.300	157.347	15.047

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2022. március 31-én 241.243 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2021. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2021. december 31.	Valós érték 2021. december 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	226.512	241.534	15.022
Immateriális javak	8	91	91	-
Adókötelezettség, nettó	5	(141)	(141)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		226.462	241.484	15.022
Pénzeszközök	3	10.066	10.066	-
Vevők	4	555	555	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.581	2.581	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	12	26	26	-
Szállítók	10	(572)	(572)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.131)	(3.131)	-
Hitelek	12	(94.627)	(94.627)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(5.506)	(5.506)	-
Pénzügyi instrumentumok		(90.608)	(90.608)	-
Nettó eszközérték		135.854	150.876	15.022

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2021. december 31-én 241.116 ezer euró.

23. Peres eljárás

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 jelenleg érvényes határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására: 2022. december 31. napja.

A legújabb határidővel kapcsolatos végrehajtási terveiről az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. még nem tájékoztatta még társaságunkat.

24. Fordulónap utáni események

A 2022. április 21-i Közgyűlés határozata alapján az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjainak megbízatása 4 évvel, 2026. május 31-ig meghosszabbításra került. A Közgyűlés ezen felül határozatot hozott a Társaság dolgozói részvényeihez kapcsolódó osztalék jogosultság egy-harmad mértékének egy-ketted mértékre történő emeléséről, ennek megfelelően az Alapszabály és a Vezetői Részvény Program vonatkozó pontjai módosításra kerültek.

25. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2022. április 21-én megtartott éves közgyűlése a Társaság 2021. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 239.994 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 11.042 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrészvényenként 160 HUF, összesen 1.613.216 ezer HUF (4.341 ezer EUR 2022. április 21-i MNB árfolyamon), dolgozói részvények után mindösszesen 100.118 ezer HUF (269 ezer EUR 2022. április 21-i MNB árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2022. május 11. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2022. május 4-én beazonosított részvényesek részére fizeti 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.