

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2022. harmadik negyedév

2022. november 8.



GRAPHISOFT PARK





Vezetői összefoglaló

A 2022. I-III. negyedévi **bérleti díjbevétel 11,59 millió eurót**, a **pro forma nettó eredmény pedig 4,31 millió eurót ért el** mintegy **6%-kal, illetve 18%-kal meghaladva** az előző év hasonló időszakát. A kedvező eredmény elsősorban a magas kihasználtság, a stabil szerződéses állomány és a bérleti díjak euró alapú, növekvő indexálásának eredménye. A koronavírus járvány következtében kialakult, az irodák üresedésére vonatkozó nagyfokú bizonytalanság 2022-re – a home office és a hibrid munkavégzés térnyerése mellett is – jelentős mértékben enyhült. A Graphisoft Park inspiráló, zöld környezetben elhelyezkedő, számos közösségi térrel rendelkező, flexibilis irodaterületei iránt az elmúlt egy év során ismét folyamatosan növekvő igény mutatkozott, a **kihasználtság** tárgyidőszakra stabilan **98%-ra** nőtt.

Az energiahordozók piacán kialakult drasztikus drágulás azonban újabb kihívást jelent az irodapiac számára: a közüzemi költségek többszörösére növekedése extra terheket ró a bérlőkre, melynek eredményeképpen újra számolni kell az irodaterületek iránti igények csökkenésével, az üresedési ráta átmeneti emelkedésével. Ugyanakkor a Graphisoft Parkban bérlő, nagyrészt technológia- és tudásalapú, magasan kvalifikált munkatársakat alkalmazó cégek esetében továbbra is a személyi jellegű költségek teszik ki az összköltség jelentős részét, így a megnövekedett közüzemi költségek – a drasztikus emelkedés ellenére is – a bérlők többségénél csak kisebb hányadot képviselnek a teljes költségstruktúrából. A közüzemi díjak mérséklésére vonatkozó igények felmerülése azonban elkerülhetetlen, ezért az irodahasználat és az energiafogyasztás optimalizálása érdekében a Graphisoft Park energiahatékonyságot támogató beruházásokkal, felújításokkal és korszerűsítésekkel, az irodaterületek rugalmas átalakításával, továbbá épületenként az energiafogyasztás racionalizálásával támogatja a bérlőket. A Társaság már a 2017-ben megkezdett, és az elmúlt évek során szisztematikusan folytatott korszerűsítési és felújítási munkái során is a környezettudatosságot és az energiatakarékosságot vette alapul: hatékonyabb épületgépészeti berendezéseket és világítótesteket szerelt fel az épületekben, illetve optimalizálta az épület automatika működését.

Tekintettel arra, hogy a bérlők részéről a jelentés készítéséig nem merült fel szignifikáns területcsökkentési igény, illetve a lejáró szerződéseket folyamatosan megújítottuk, a fentiek alapján **2022 egészére** – a korábban publikált előrejelzést további 200 ezer euróval megemelve – **15,4 millió euró bérleti díjbevétel mellett 5,6 millió euró adózott eredményt** várunk, ami a bevételek tekintetében 5%, az eredmények tekintetében 16% növekedés az előző évhez képest. **2023-ban** a recessziós előrejelzések, a magas infláció és az ezekből adódó bizonytalanság ellenére az idei évhez viszonyítva további, kisebb mértékű növekedést várunk: **16 millió euró várható bérleti díjbevétel mellett mintegy 6,1 millió euró nettó eredménnyel** számolunk.

A Társaság 2022. november 29-re rendkívüli közgyűlést hívott össze, melyben kéri a Közgyűlés felhatalmazását a Társaság részvényeinek euróban történő jegyzéséhez és az osztalék euróban történő folyósításához szükséges technikai módosítások elvégzésére. Figyelembe véve, hogy a Társaság eddig is euróban tette közzé eredményeit és határozta meg osztalék javaslatát, a módosítások által a Társaság működése még transzparenssebbé válna (a részletes indoklás a Társaság által 2022. október 28-án publikált közgyűlési előterjesztésében található).

Ingtalanállomány és valós nettó eszközérték

2022. III. negyedév végén a független értébecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét 233 millió euróra** értékelte, mely mintegy 8 millió euró csökkenés 2021. év végéhez képest.

Az elkészült, átadott **ingatlanok valós értéke 1,7 millió euróval csökkent** az előző év végéhez képest. Az energiaárak drasztikus megugrása, az emelkedő infláció és az általános piaci bizonytalanság eredményeképpen a kockázati faktorok és az ezeket számszerűsítő yield nőtt, azonban köszönhetően az



irodapark stabil bérleti körének és az épületek stabilan magas kihasználtságának, az ingatlanok értékében ez egyúttal mérsékelt csökkenést okozott.

A **fejlesztési területek értéke** ugyanakkor összességében mintegy **6,6 millió euróval csökkent**. A csökkenés elsősorban az Északi Fejlesztési Terület kármentesítésének további bizonytalanságának köszönhető (lásd erről szóló 2022. június 21-i közleményünket). A fejlesztési telkek értékét az is csökkenti, hogy a jövőbeli fejlesztések várható költség- és időigényének jelentős növekedésével kell számolni. Ennek közismert oka az építőipar általános kapacitáshiánya, valamint a nyersanyag- és energiaárak drasztikus növekedése.

Köszönhetően annak, hogy az eurózónában eddig tartósan alacsony kamatszintek emelkedni kezdtek, a piaci előrejelzések pedig tovább növekvő euró kamatokkal számolnak, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke¹ szignifikánsan, előző év végéhez képest több mint 8 millió euróval nőtt, melynek eredménye a tőkében (valós nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló **hitelállománya** tovább csökkent, **az előző év végi 97 millió eurót meghaladó értékről 92 millió euró alá csökkent**. A hiteltörlesztések és a 2022. év során kifizetett mintegy 4,4 millió euró osztalék mellett is a Társaság **készpénzállománya a III. negyedév végére közel 10 millió euróra nőtt**, mely biztosítja a vállalat hosszú távú biztonságos működését, az egyes bérleti kialakítások, épület korszerűsítések, felújítások finanszírozását, továbbá tartalékot képez az esetleges recesszió negatív hatásaira is.

Mindezek eredményeként, az **ingatlanállomány** valós értékének mintegy **8 millió eurós csökkenése** ellenére, a Társaság **valós nettó eszközértéke az előző év végi értéket több mint 5 millió euróval meghaladva 156 millió euró** értéket ért el.

[ezer EUR]

	2021. dec. 31.	2022. márc. 31.	2022. jún. 30.	2022. szept. 30.
Elkészült, átadott ingatlanok	218.256	218.383	217.928	216.575
Fejlesztési telkek	22.860	22.860	16.340	16.220
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241.116	241.243	234.268	232.795
Valós nettó eszközérték	150.876	157.347	151.620	156.018
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	15,0	15,6	15,0	15,47

Pro forma eredmények

2022. I-III. negyedévi „pro forma” eredményeink a várakozásainknál kedvezőbben alakultak: a magas kihasználtsági szintből adódóan a bevételek 630 ezer euróval, közel 6%-kal haladták meg az előző év hasonló időszakát. A működési költségek növekedése nagyrészt a személyi jellegű kifizetésekhez kapcsolódik (egyebek mellett, reagálva a megélhetési költségek drasztikus emelkedésére, a Társaság munkavállalói 2022. III. negyedévében egyszeri, inflációt kompenzáló kifizetésben részesültek), ugyanakkor az egyes szolgáltatások díjainak emelkedését a forint gyengülése ellensúlyozta. 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 pénzügyi költségek kismértékű 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 a forint hektikus mozgása miatt a forintban tartott eszközeink

¹ A fedezeti ügyletek valós értékét 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.



értékvesztése miatt bekövetkezett árfolyamveszteség csökkentette a pénzügyi eredményt. Fentiek eredményeképpen 2022. I-III. negyedévében az EBITDA 550 ezer euróval, mintegy 5,4%-kal, az adózott eredmény pedig 660 ezer euróval, 18%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakát.

(millió euró)	2021 I-III. negyedév	2022 I-III. negyedév
Bérleti díj bevétel	10,96	11,59
Egyéb bevétel (nettó)	0,44	0,49
Működési költség	(1,00)	(1,13)
EBITDA	10,40	10,95
Értékcsökkenés	(5,36)	(5,24)
Üzemi eredmény	5,04	5,71
Nettó pénzügyi költségek	(1,37)	(1,39)
Adózás előtti eredmény	3,67	4,32
Nyereségadó	(0,02)	(0,01)
Adózott eredmény	3,65	4,31

Előrejelzés

A bérleti díjbevétel a 2021 II. félévétől stabilan növekvő kihasználtsággal és a bérleti szerződések növekvő, euró alapú indexálásával számolva idén a korábbi előrejelzést is meghaladva, 2022-ben mintegy 15,4 millió eurót érhet el, ami több mint 700 ezer eurós (5%-os) emelkedést jelent 2021-hez képest. 2023-ban, tekintettel a bizonytalanabb gazdasági környezetre, az ideinél mérsékeltebb, 4%-os növekedéssel számolva 16 millió euró bérleti díjbevételt várunk. 2022-ben a működési költségek az előző évhez képest mintegy 200 ezer eurós növekedése részben a bérjellegű kiadásokhoz kapcsolódik, részben pedig a beépült inflációs várakozásokkal, a vásárolt szolgáltatások bővülő volumenével magyarázható. A 2023. évi működési költségek tervezésekor – melyek jelenlegi számításaink szerint további 200 ezer euróval haladják meg az idei költségeket – a szolgáltatások díjának inflációs drágulása mellett számolunk a személyi jellegű kifizetések kapcsán felmerülő, további kompenzációk szükségességével is. Az egyéb bevétel többségében a bérlők által rendelt időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, melynek a korábbi évekhez képest szignifikáns változása nem várható. Fentiek alapján 2022-ben az EBITDA a tavalyi évit meghaladó szintet, 14,4 millió eurót, 2023-ban pedig tovább növekedve 14,8 millió eurót érhet el. Az értékcsökkenés az elmúlt években nem változott jelentősen, azonban idén – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – közel 200 ezer euróval, 2023-ban pedig további 100 ezer euróval csökken. A folyamatos hiteltörlesztések eredményeképpen a tőkekintlévőség után fizetendő kamatok csökkennek, így 2022-ben és 2023-ban a nettó kamatköltség közel 100 ezer eurós csökkenésével számolunk. Mindezek eredményeként a **2022. évi pro forma nettó eredmény** mintegy 16%-kal növekedve **5,6 millió eurót**, 2023-ban pedig további növekedés mellett **6,1 millió eurót** érhet el.



(millió euró)	2021. tény	2022. várható	2023. terv
Bérleti díj bevétel	14,66	15,4	16,0
Egyéb bevétel (nettó)	0,56	0,5	0,5
Működési költség	(1,27)	(1,5)	(1,7)
EBITDA	13,95	14,4	14,8
Értécsökkenés	(7,17)	(7,0)	(6,9)
Üzemi eredmény	6,78	7,4	7,9
Nettó kamatköltség	(1,92)	(1,8)	(1,8)
Adózás előtti eredmény	4,86	5,6	6,1
Nyereségadó	(0,02)	(0,0)	(0,0)
Adózott eredmény	4,84	5,6	6,1

A 25 évvel ezelőtt megfogalmazott "mikro-szilícium-völgy" koncepció működik. A recessziós gazdasági kilátások, és a hosszú távon változó, átalakuló irodahasználati igények közepette is érdemes az ingatlanfejlesztésben is fókuszálni egy jól meghatározott vevőkorra, 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	
	2021.09.30	2022.09.30
	napján végződő 9 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	10.962	11.594
Működési költség	(1.005)	(1.129)
Egyéb bevétel (nettó)	443	492
EBITDA	10.400	10.957
Értékcsökkenés és amortizáció	(5.362)	(5.244)
Üzemi eredmény	5.038	5.713
Nettó kamatköltség	(1.314)	(1.204)
Egyéb pénzügyi eredmény	(51)	(185)
Adózás előtti eredmény	3.673	4.324
Nyereségadó	(26)	(13)
Pro forma adózott eredmény (1)	3.647	4.311
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	0,36	0,43
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(451)	(2.385)
El nem számolt értékcsökkenés	5.179	5.071
Beszámoló szerinti adózott eredmény	8.375	6.997
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	0,83	0,69

(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. szeptember 30.
Ingatlanok valós értéke	218.256	216.575
-ebből könyv szerinti érték (1)	216.723	215.186
Fejlesztési telkek valós értéke	22.860	16.220
-ebből könyv szerinti érték (1)	8.348	8.354
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241.116	232.795
Becsült valós nettó eszközérték (2)	150.876	156.018
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	135.854	147.725
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részesvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	14,96	15,47
Egy részesvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)	13,47	14,65

(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 részesvényre jutó könyv szerinti és az egy részesvényre 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 22. megjegyzése tartalmazza.



Részletes elemzés

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

- 2022. első kilenc havi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztési és korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2022. és 2023. évi eredmény előrejelzés.

2022. első kilenc havi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2022: 11.594 ezer euró; 2021: 10.962 ezer euró) 632 ezer euróval, közel 6%-kal haladta meg az előző évit, köszönhetően az irodapark előző évinél magasabb kihasználtságának, és a bérleti szerződések növekvő, euró alapú indexálásának.
- A **működési költség** (2022: 1.129 ezer euró; 2021: 1.005 ezer euró) 124 ezer euróval nőtt az előző évhez képest, elsősorban a személyi jellegű kifizetésekhez kapcsolódóan. Egyes, forintban fizetendő szolgáltatások díja is emelkedett, azonban forint gyengülése következtében az egyéb működési költségek euróban kifejezett értéke nem változott érdemben.
- Az **egyéb bevétel** (2022: 492 ezer euró; 2021: 443 ezer euró) nettó egyenlege 49 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál. Ez nagyrészt a bérlők megrendelésére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2022: 5.244 ezer euró; 2021: 5.362 ezer euró) kismértékben elmarad az előző évitől, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Az **EBITDA** (2022: 10.957 ezer euró; 2021: 10.400 ezer euró) 557 ezer euróval, 5,4%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2022: 5.713 ezer euró; 2021: 5 038 ezer euró) 675 ezer euróval, 13,4%-kal nőtt az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2022: 1.204 ezer euró; 2021: 1.314 ezer euró) mintegy 110 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: 185 ezer euró veszteség; 2021: 51 ezer euró veszteség) 2022-ben kedvezőtlenebb az előző évinél a forint hektikus mozgása miatt a forintban tartott eszközeink értékvesztése következtében.
- A **nyereségadó** (2022: 13 ezer euró; 2021: 26 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: 4.311 ezer euró; 2021: 3.467 ezer euró) összességében mintegy 664 ezer euróval, 18,2%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakának eredményét.



2022. első kilenc havi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2022. I-III. félévében 2.686 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 5.071 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 2.385 ezer euróval csökkentette az eredményt. Ahogy korábban a covid miatti gazdasági helyzet, úgy most az energia árrobbanás és az infláció alakulása az elkövetkező időszakokban a teljes irodapiacra hatással lesznek. A már jelenleg is érzékelhető bizonytalanság és a recessziós előrejelzések a független értébecslő számításai szerint egyelőre csak mérsékelt valós érték csökkentést eredményeztek az elkészült és bérbeadott ingatlanok vonatkozásában.

2021 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 4.728 ezer euróval volt magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 5.179 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 451 ezer euróval csökkentette az eredményt.

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

Hasznosítás, kihasználtság

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

Időszak:	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	94%	94%	95%	96%	97%	98%	98%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

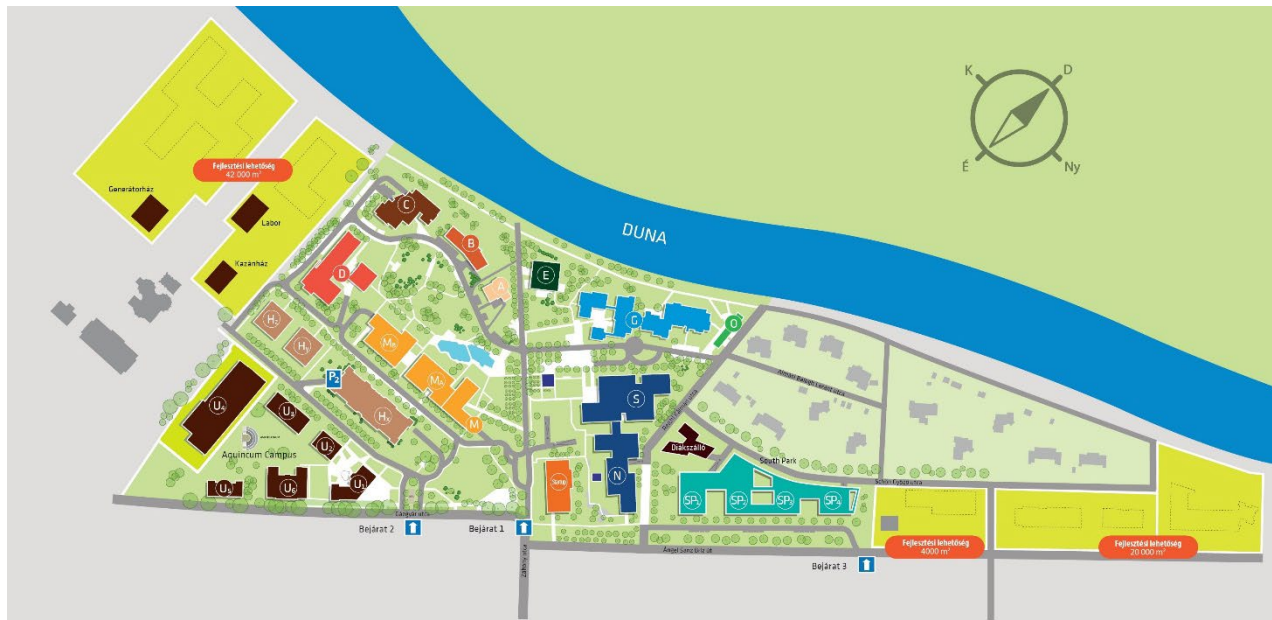
2020 során a korábban tartósan magas kihasználtság kismértékben visszaesett: részben a koronavírus járvány okozta gazdasági visszaesés, részben egyedi bérlői igények alapján 94%-ra csökkent. 2021. I. félévében az elhúzódó válság ellenére a kihasználtság szintje stabil maradt, az esedékes bérleti szerződések 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, 98%-ot érve 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 **14,5 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **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 Önkormányzatának Képviselőtestülete elfogadott, és 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. 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.

Ezen túlmenően a déli terület South Park II nevű legdélebbi részén további 20.000 m² bérbeadható terület fejleszthető. Egy lehetséges későbbi projekt indításának az előkészületeit 2020-ban befejeztük, így igény esetén akár 18 hónapon belül át tudunk adni új épületeket ezen a területen is.

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 pontban). A kármentesítés után azonban ez a terület és a műemléki terület eddig felhasználatlan része további 42.000 m² bérbeadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ezzel együtt tehát a teljes további fejlesztési potenciál mintegy 66.000 m² bérbeadható terület, így tehát a Graphisoft Park egésze összesen 148.000 m² bérbeadható területre növekedhet.

2017-ben megkezdjük 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 végzünk 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 bérlistánk 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 Aareal 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, 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel, mely 2019. december 30-án folyósításra került. A kamatláb fixálása érdekében ez a hitel is kiegészült egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel.

A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke 92 millió euró, tehát az ingatlanok valós értékének 39,5%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a Társaság teljes hitelállománya a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású, amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti.



Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejárat dátum	2022.09.30-án fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	8.688
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	18.000
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	32.109
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	33.194
Összesen	119.600		91.991

2022. és 2023. évi előrejelzés

Az elért magas kihasználtsági szint, a szerződéses állomány stabilitása és folyamatos indexálása alapján az idei évre korábban előrejelzett bevételt további 200 ezer euróval meghaladva, 15,4 millió euró bérleti díjbevételt várunk. Figyelembe véve a növekvő inflációt, a tavalyi évhez képest jelentős, mintegy 25%-kal magasabb működési költséggel számolunk. Az I-III. negyedév tényleges eredményei alapján azonban a korábbi előrejelzéseinknél kedvezőbb, 5,6 millió euro pro forma eredményt érhetünk el 2022-ben. 2023-ban tekintettel a bizonytalanabb gazdasági környezetre és az inflációs várakozásokra, az ideinél mérsékeltbb növekedéssel számolunk: jelenlegi számításaink alapján 16 millió euró árbevétel mellett mintegy 6,1 millió euró pro forma nettó eredményt érhetünk el.

(millió euró)	2021 tény	2022 várható	2023 terv
Bérleti díj bevétel	14,66	15,4	16,0
Egyéb bevétel (nettó)	0,56	0,5	0,5
Működési költség	(1,27)	(1,5)	(1,7)
EBITDA	13,95	14,4	14,8
Értékcsökkenés	(7,17)	(7,0)	(6,9)
Üzemi eredmény	6,78	7,4	7,9
Nettó kamatköltség	(1,92)	(1,8)	(1,8)
Adózás előtti eredmény	4,86	5,6	6,1
Nyereségadó	(0,02)	(0,0)	(0,0)
Adózott eredmény	4,84	5,6	6,1

- A magas kihasználtsági szinttel és a bérleti díjak növekvő, euró alapú indexálásával számolva 2022-ben mintegy 15,4 millió euró **bérleti díjbevétel** várható, mely több mint 700 ezer euróval haladja meg a 2021. évi árbevételt. 2023-ban a bérleti díjak tovább indexálásával számolunk, ugyanakkor a gazdasági helyzetből és bizonytalanságból adódóan kisebb területcsökkentési igények felmerülését is figyelembe vesszük, melyek alapján a bevétel előrejelzés 2023. évre, közel 4 %-os emelkedés mellett mintegy 16 millió euró.
- Az **egyéb bevétel (nettó)** összességének jelentős változásával nem számolunk, ez elősorban a bérleti megrendelésre végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- 2022-ben az igénybevett szolgáltatások díjainak jelentős emelkedése alapján a **működési költségek** – melynek jelentős része forintban merül fel – korábbi éveket meghaladó mértékű, mintegy 200 ezer eurós növekedésével számolunk. 2023-ban a működési költségek további növekedése várható, hiszen az inflációs



előrejelzések alapján a szolgáltatások díja tovább nő, mellyel párhuzamosan a személyi jellegű kifizetéseket is megemeljük, továbbá számolunk az inflációs hatások évközbéli kompenzálásának szükségességével is.

- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint 2022-ben az **EBITDA** várhatóan 14,4 millió euró, míg 2023-ban 14,8 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 7,1-7,2 millió euróra nőtt. 2022-ben azonban – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – az értékcsökkenés várhatóan 200 ezer euróval csökkenni fog, 2023-ra pedig további 100 ezer euró csökkenéssel számolunk.
- 2020-tól a megnövekedett hitelállomány miatt a **nettó kamatköltség** jelentősen meghaladta az előző évek kamatszintjét, ugyanakkor 2022-ben és 2023-ban 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 közel 16%-kal meghaladva 5,6 millió eurót, 2023-ban pedig további 9%-os növekedéssel számolva 6,1 millió eurót érhet el.

Főbb kockázati tényezők

- 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.

Az aktuális határidővel kapcsolatos végrehajtási terveiről az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.-től tájékoztatást kértünk, amelyre válaszul 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 tudnak felelősen nyilatkozni. Mindezek alapján a Graphisoft Park a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját bizonytalannak tekinti, ezért az északi fejlesztési területen belátható időn belül nem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését.

- 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 stabil, informatikai, illetve kutató-fejlesztő tevékenységet végző vállalatok bérlik, az irodapark kihasználtsága a koronavírus okozta válság közvetlen hatásaként csak kismértékben, átmenetileg csökkent, és 2022-ben már ismét 98%-ra nőtt. Ugyanakkor a közeljövőben a forint gyengülése, az inflációs ráta növekedése és az energia árrobbanás hatására bekövetkező bérlői magatartás változás újra átmeneti vagy hosszabb távú üresedést eredményezhet, ezért ismét számolni kell az irodaterületek csökkentése iránti igényekkel, az irodahasználat tartós átalakulásával. Figyelembe véve a bérleti díjbevételre érintő kockázatokat és a recessziós előrejelzéseket, 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. Új szerződések megkötésére nem teszünk becslést, mint ahogy másik oldalról csak akkor számolunk azzal, hogy meglevő bérlőink lejáró szerződéseiket esetleg nem hosszabbítják meg, ha ezt a bérlő a jelentéskészítés időpontjáig jelezte.

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az HUF/EUR árfolyam (melynek évközi ingadozása miatt a Társaság pénzügyi eredményére gyakorolt hatása nem előrejelezhető), az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2023. végéig 420 HUF/EUR átlagárfolyammal, 8% 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2022. november 8.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2022. szeptember 30-án végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2022. november 8.

Kocsány János
vezérigazgató

Farkas Ildikó
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	8-27

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2022. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2021. december 31.	2022. szeptember 30.
Pénzeszközök	3	10.066	9.794
Vevők	4	555	1.157
Adókövetelés	5	163	14
Egyéb forgóeszközök	6	2.581	3.538
Forgóeszközök		13.365	14.503
Befektetési célú ingatlanok	9	225.071	223.540
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.441	1.276
Immateriális javak	8	91	61
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	12	26	8.003
Befektetett eszközök		226.629	232.880
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		239.994	247.383
Rövid lejáratú hitelek	12	5.235	5.255
Szállítók	10	572	705
Adókötelezettség	5	304	425
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	3.131	4.135
Rövid lejáratú kötelezettségek		9.242	10.520
Hosszú lejáratú hitelek	12	89.392	84.560
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	5.506	4.578
Hosszú lejáratú kötelezettségek		94.898	89.138
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		104.140	99.658
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		140.390	143.021
Saját részvények	21	(988)	(972)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	12	(1.440)	7.855
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.039)	(3.110)
Saját tőke		135.854	147.725
FORRÁSOK ÖSSZESEN		239.994	247.383

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2022. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2022. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2022. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		3.675	3.885	10.962	11.594
Árbevétel	14	3.675	3.885	10.962	11.594
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	15	(25)	(31)	(73)	(86)
Személyi jellegű költség	15	(136)	(155)	(630)	(772)
Egyéb működési költség	15	(85)	(76)	(302)	(271)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 15	(63)	(54)	(183)	(173)
Működési költség		(309)	(316)	(1.188)	(1.302)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(276)	(1.634)	(451)	(2.385)
Egyéb bevétel	16	126	103	443	492
ÜZEMI EREDMÉNY		3.216	2.038	9.766	8.399
Kamatbevétel	17	12	31	32	92
Kamatköltség	17	(447)	(436)	(1.346)	(1.296)
Árfolyamkülönbözet	18	(99)	(9)	(51)	(185)
Pénzügyi eredmény		(534)	(414)	(1.365)	(1.389)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		2.682	1.624	8.401	7.010
Nyereségadó	19	(10)	(4)	(26)	(13)
ADÓZOTT EREDMÉNY		2.672	1.620	8.375	6.997
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		2.672	1.620	8.375	6.997
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	0,27	0,16	0,83	0,69
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	0,27	0,16	0,83	0,69

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
2022. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2022. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2022. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Adózott eredmény		2.672	1.620	8.375	6.997
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		245	3.042	1.391	9.295
Átváltási különbözet**		(14)	(29)	6	(71)
Egyéb átfogó jövedelem		231	3.013	1.397	9.224
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		2.903	4.633	9.772	16.221
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		2.903	4.633	9.772	16.221

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2022. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett	Eredmény-	*Saját	**Cash flow fedezeti	***Tárgyi eszközök	Halmozott	Saját
	tőke	tartalék	részvények	ügylet tartaléka	átértékelési különbözete	átváltási különbözet	tőke
2020. december 31.	250	139.322	(972)	(3.237)	681	(3.033)	133.011
Adózott eredmény	-	8.375	-	-	-	-	8.375
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	6	6
Értékelési tartalék	-	-	-	1.391	-	-	1.391
Saját részvény vásárlás	-	-	(18)	-	-	-	(18)
Osztalék	-	(9.972)	-	-	-	-	(9.972)
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
2021. szeptember 30.	250	137.723	(988)	(1.846)	681	(3.027)	132.793
2021. december 31.	250	140.390	(988)	(1.440)	681	(3.039)	135.854
Adózott eredmény	-	6.904	-	93	-	-	6.997
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(71)	(71)
Értékelési tartalék	-	93	-	9.202	-	-	9.295
Saját részvény átruházás	-	(25)	25	-	-	-	-
Osztalék	-	(4.341)	-	-	-	-	(4.341)
Saját részvény vásárlás	-	-	(9)	-	-	-	(9)
2022. szeptember 30.	250	143.021	(972)	7.855	681	(3.110)	147.725

* 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. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2022. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2022. szept. 30. napján végződő 9 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	2.682	1.624	8.401	7.010
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	276	1.634	451	2.385
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	63	54	183	173
Kamatköltség	447	436	1.346	1.296
Kamatbevétel	(12)	(31)	(32)	(92)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / veszteség	(68)	(117)	37	(272)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése)	(544)	(1.338)	(639)	(1.408)
Kötelezettségek (csökkenése) / növekedése	(154)	1.802	311	1.526
Fizetett nyereségadó	(14)	(5)	(25)	(16)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	2.676	4.059	10.033	10.602
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(328)	(444)	(1.011)	(802)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(21)	(17)	(43)	(30)
Kapott kamat	12	31	32	93
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(337)	(430)	(1.022)	(739)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.445)	(1.465)	(4.331)	(4.396)
Fizetett kamat	(447)	(430)	(1.343)	(1.289)
Saját részvény vásárlás	-	-	(18)	(9)
Fizetett osztalék	-	-	(9.972)	(4.341)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.892)	(1.895)	(15.664)	(10.035)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	447	1.734	(6.653)	(172)
Pénzeszközök az időszak elején	8.951	8.046	15.908	10.066
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége) / árfolyamnyeresége	(277)	14	(134)	(100)
Pénzeszközök az időszak végén	9.121	9.794	9.121	9.794

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

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

Az ingatlanfejlesztési feladatokat az egyes ingatlanok tulajdonosai, nevezetesen a Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. végzik. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Services Kft. látja el. 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. szeptember 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 25 évben összesen 82.000 m² bérbeadható területet (iroda-, labor-, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet) fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. Ezekhez hozzávetőleg 2.000 db felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. A 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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényinformációk

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

A Társaság törzsrészvényeit 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. szeptember 30.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	94,23	10.631.674	100,00	87,92
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	16,72	1.789.082	16,83	15,60
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	15,75	1.685.125	15,85	14,69
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,13	13.500	0,13	0,12
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,85	90.457	0,85	0,79
5% feletti részvényesek	2.938.288	27,64	27,46	2.948.817	27,74	25,71
HOLD Alapkezelő Zrt.	662.704	6,23	6,19	701.233	6,60	6,12
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	775.584	7,30	7,25	747.584	7,03	6,52
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	14,02	1.500.000	14,11	13,08
Egyéb részvényesek	5.355.228	50,37	50,05	5.344.699	50,27	46,61
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	5,77	1.876.167	-	12,08
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató***	518.443	-	4,85	1.384.819	-	12,08
Bihari Sándor – korábbi CFO***	99.262	-	0,93	-	-	-
Dolgozói saját részvények*	1.258.462	-	-	491.348	-	-
RÉSZVÉNYEK 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 törzsrészvényhez 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 közlése szerint Kocsány János vezérigazgatónak 866.376 db dolgozói részvényt, Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek pedig 392.086 db dolgozói részvényt adott ki, majd ezt követően a június 30-i közlése alapján Bihari Sándor dolgozói részvényei (491.348 db) nyugdíjazás miatt visszavásárlásra kerültek.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus 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.

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. szeptember 30. napján végződő 9 hónap	2022. szeptember 30. napján végződő 9 hónap
EUR/HUF nyitó:	365,13	369,00
EUR/HUF záró:	360,52	421,41
EUR/HUF átlag:	356,54	384,95

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2021. december 31.	2022. szeptember 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	10.065	9.793
Pénzeszközök	10.066	9.794

4. Vevők

	2021. december 31.	2022. szeptember 30.
Vevők	555	1.157
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	555	1.157

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2021. december 31.	2022. szeptember 30.
Adókövetelés	163	14
Adókötelezettség	(304)	(425)
Nettó (kötelezettség)	(141)	(411)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2021. december 31.	2022. szeptember 30.
Elhatárolt bevételek	264	181
Elhatárolt költségek	78	1.038
Banki biztosítéki számlák	2.227	2.287
Egyéb követelések	12	32
Egyéb forgóeszközök	2.581	3.538

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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2021. december 31.	1.375	1.135	2.510
Növekedés	-	29	29
Selejtezés	-	(3)	(3)
Átváltási különbözet	-	(102)	(102)
2022. szeptember 30.	1.375	1.059	2.434

Értékcsökkenés:

2021. december 31.	352	717	1.069
Növekedés	61	90	151
Selejtezés	-	(3)	(3)
Átváltási különbözet	-	(59)	(59)
2022. szeptember 30.	413	745	1.158

Nettó érték:

2022. szeptember 30.	962	314	1.276
-----------------------------	------------	------------	--------------

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	(16)	(16)
2021. december 31.	137	137	2022. szeptember 30.	122	122
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2020. december 31.	21	21	2021. december 31.	46	46
Növekedés	26	26	Növekedés	22	22
Átváltási különbözet	(1)	(1)	Átváltási különbözet	(7)	(7)
2021. december 31.	46	46	2022. szeptember 30.	61	61
Nettó érték:			Nettó érték:		
2021. december 31.	91	91	2022. szeptember 30.	61	61

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

9. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke*	Befejezett befektetési célú ingatlanok*	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:			
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	6	848	854
Valós érték változás	-	(2.385)	(2.385)
2022. szeptember 30.	8.354	215.186	223.540

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

A beruházások 2022. I-III. negyedévi 854 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (197 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (552 ezer euró), és
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (105 ezer euró).

A független értékbecslést az összes bemutatott időszakra az ESTON International Zrt. végezte, az értékelés során a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazta. A használatbavételi engedéllyel rendelkező épületek értéke diszkontált cash flow modell alapján, míg az építés alatt álló ingatlanok értéke maradványérték számítással került meghatározásra. Az ingatlanokból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (tőkekielégítési) 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. SZEPTEMBER 30-ÁN 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. szeptember 30.
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%	7,05%

10. Szállítók

	2021. december 31.	2022. szeptember 30.
Szállítók - belföldi	572	705
Szállítók	572	705

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2021. december 31.	2022. szeptember 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	81	67
Bérlői kauciók	718	769
Hitelek valós érték különbözete*	604	552
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	1.728	2.747
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.131	4.135

* 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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2021. december 31.	2022. szeptember 30.
Rövid lejáratú	5.235	5.255
Hosszú lejáratú	89.392	84.560
Hitelek	94.627	89.815

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2021. december 31.	2022. szeptember 30.
Rövid lejáratú	729	684
Hosszú lejáratú	8.903	7.512
Hitelek	9.632	8.196

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. szeptember 30-án fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2,8 milliárd forint (6.654 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.034 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 8.196 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 3.173 ezer euró értékben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Erste hitel

	2021. december 31.	2022. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.907	1.950
Hosszú lejáratú	31.522	30.049
Hitelek	33.429	31.999

A Társaság 2017. november 30-án korábbi hitelének refinanszírozására 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, 2018 második félévétől indult és a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, így a kamatlába teljes futamidőre rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 2.779 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. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.194	1.216
Hosszú lejáratú	16.269	15.354
Hitelek	17.463	16.570

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. szeptember 30-án fennálló hiteltartozás 18.000 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 16.570 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Unicredit hitel:

	2021. december 31.	2022. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.405	1.405
Hosszú lejáratú	32.698	31.645
Hitelek	34.103	33.050

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 5.224 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. szeptember 30.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	9.632	8.196
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	33.429	31.999
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	17.463	16.570
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	34.103	33.050
Hitelek	94.627	89.815

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. SZEPTEMBER 30-ÁN 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. szeptember 30-ra vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	8.688	492	8.196
UniCredit Bank Hungary Zrt.	18.000	1.430	16.570
Hitelek (NHP)	26.688	1.922	24.766

* 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.

Fedezeti ügyletek valós értéke:

	2021. december 31.	2022. szeptember 30.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(2.221)	(3.173)
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	(1.397)	2.779
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	26	5.224
Fedezeti ügyletek valós értéke	(3.592)	4.830
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	26	8.003
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	(3.618)	(3.173)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

13. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2021. december 31.	2022. szeptember 30.
Hitelek valós érték különbözete*	1.828	1.370
Garanciális visszatartás	60	35
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	3.618	3.173
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	5.506	4.578

* 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. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Árbevétel

	2021. szept. 30.	2022. szept. 30.	2021. szept. 30.	2022. szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	3.675	3.885	10.962	11.594
Árbevétel	3.675	3.885	10.962	11.594

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

15. Működési költség

	2021. szept. 30.	2022. szept. 30.	2021. szept. 30.	2022. szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	25	31	73	86
Személyi jellegű költség	136	155	630	772
Egyéb működési költség	85	76	302	271
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	63	54	183	173
Működési költség	309	316	1.188	1.302

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2021. szept. 30.	2022. szept. 30.	2021. szept. 30.	2022. szept. 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 9 hónap	
Iroda és telekommunikáció	2	3	5	5
Jog és adminisztráció	31	27	134	111
Egyéb	52	46	163	155
Egyéb működési költség	85	76	302	271

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2022. szept. 30. szept. 30.	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2022. szept. 30. szept. 30.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	29	70	229	370
Továbbszámlázott beruházási költségek	(23)	(62)	(205)	(328)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.262	1.377	3.714	4.337
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.146)	(1.281)	(3.373)	(4.017)
Egyebek	4	(1)	78	130
Egyéb bevétel	126	103	443	492

17. Kamatbevétel és kamatköltség

	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2022. szept. 30. szept. 30.	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2022. szept. 30. szept. 30.
Kapott kamatok	12	31	32	92
Hitelkamatok	(447)	(425)	(1.340)	(1.276)
Egyéb kamatköltség	-	(11)	(6)	(20)
Nettó kamatköltség	(435)	(405)	(1.314)	(1.204)

18. Egyéb pénzügyi eredmény

	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2022. szept. 30. szept. 30.	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2022. szept. 30. szept. 30.
Realizált árfolyamnyereség / (veszteség)	96	(269)	105	(448)
Nem realizált (árfolyamveszteség) / árfolyamnyereség	(195)	197	(156)	168
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	-	63	-	95
Egyéb pénzügyi eredmény	(99)	(9)	(51)	(185)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

19. Nyereségadó

	2021. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2022. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2022. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(10)	(4)	(26)	(13)
Nyereségadó	(10)	(4)	(26)	(13)

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. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2022. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2021. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2022. szept. 30. napján végződő 9 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	2.672	1.620	8.375	6.997
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,27	0,16	0,83	0,69
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,27	0,16	0,83	0,69

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. SZEPTEMBER 30-ÁN 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. szeptember 30.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	1.258.462	491.348
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	36.151	20.808
Saját részvények bekerülési értéke összesen	988	972

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, majd ezt követően a június 30-i közzététel alapján Bihari Sándor dolgozói részvényei (491.348 db) nyugdíjazás miatt visszavásárlásra kerültek.

22. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2022. szeptember 30-án:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2022. szeptember 30.	Valós érték 2022. szeptember 30.	Különbőség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	224.816	233.109	8.293
Immateriális javak	8	61	61	-
Adókötelezettség, nettó	5	(411)	(411)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		224.466	232.759	8.293
Pénzeszközök	3	9.794	9.794	-
Vevők	4	1.157	1.157	-
Egyéb forgóeszközök	6	3.538	3.538	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	12	8.003	8.003	-
Szállítók	10	(705)	(705)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(4.135)	(4.135)	-
Hitelek	12	(89.815)	(89.815)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	13	(4.578)	(4.578)	-
Pénzügyi instrumentumok		(76.741)	(76.741)	-
Nettó eszközérték		147.725	156.018	8.293

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2022. szeptember 30-án 232.795 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. SZEPTEMBER 30-ÁN 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. Északi terület kármentesítése

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi jogutódja: MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.) kötelezettsége. A 2019. december 12-én lezárult közigazgatási bírósági eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során meghozta és részünkre 2020. április 30-án megküldte új határozatát, amelyben az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidőt ismételten meghosszabbította, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

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

Mindezek alapján a Graphisoft Park a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját bizonytalannak tekinti, ezért az északi fejlesztési területen belátható időn belül nem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését.

24. Fordulónap utáni események

A Társaság 2022. november 29-re rendkívüli közgyűlést hívott össze, melyben kéri a Közgyűlés felhatalmazását a Társaság részvényeinek euróban történő jegyzéséhez és az osztalék euróban történő folyósításához szükséges technikai módosítások elvégzésére. Figyelembe véve, hogy a Társaság eddig is euróban tette közzé eredményeit és határozta meg osztalék javaslatát, a módosítások által a Társaság működése még transzparenssebbé válna (a részletes indoklás a Társaság által 2022. október 28-án publikált közgyűlési előterjesztésében található).

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 törzsrésztvényenként 160 HUF, összesen 1.613.216 ezer HUF (4.341 ezer EUR 2022. április 21-i árfolyamon), dolgozói részvények után mindösszesen 100.118 ezer HUF (269 ezer EUR 2022. április 21-i árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2022. május 11. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megféleltetés során, 2022. május 4-én 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.