

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2023. első félév

2023. augusztus 9.



GRAPHISOFT PARK





Vezetői összefoglaló

A 2023. I. félévi **3,68 millió euró pro forma nettó eredmény** jelentősen, 900 ezer euróval, azaz mintegy 32%-kal meghaladja az előző év hasonló időszakát, és a korábban publikált, 2023-as évre vonatkozó előrejelzéshez képest is kedvezőbb. A korábbiakat lényegesen felülmúló eredmény egyrészt a bérleti díjak a vártnál magasabb, az európai unió fogyasztói árindexét követő indexálásának, valamint a továbbra is magas, budapesti átlagot meghaladó, **97%-os kihasználtságnak** köszönhető. Emellett jelentős eredmény növelő hatása van a jelenlegi kamatkörnyezetben a szabad pénzeszközökön realizált kamateredménynek, illetve a forint tárgyidőszaki erősödése alapján elszámolt árfolyamkülönbözetnek is.

Korábbi óvatos várakozásainkkal ellentétben a bizonytalan gazdasági környezetben sem merültek fel a bérlők részéről jelentősebb, tárgyévet érintő területcsökkentési igények, illetve egyes bérlők területcsökkentését más bérlők növekedése nagyrészt kompenzálta. A nagyfokú kreativitással és intenzív együttműködéssel járó kutató-fejlesztő munka nem nélkülözheti legalább részben a személyes jelenlétet, így érdemben nem csökkentek a bérelt területek. A Graphisoft Parkban bérlő, nagyrészt technológia- és tudásalapú, magasan kvalifikált munkatársakat alkalmazó cégek esetében továbbra is a személyi jellegű költségek teszik ki az összköltség legjelentősebb részét, így a bérleti díjak, és az energiaválság következtében megnövekedett közüzemi költségek a bérlők többségénél csak kisebb hányadot képviselnek a teljes költségstruktúrából. 2023. I. félévében az energia világpiaci árak a tavaly ősszel bekövetkezett drasztikus megugrást követően csillapodtak, továbbá a bérlőkkel együttműködve, a hatékony épületüzemeltetésre és a tudatos energiafogyasztásra összpontosítva, az előző év hasonló időszakához képest mind a gáz, mind az áramfogyasztásban jelentős megtakarítást sikerült elérni. A Társaság jelenleg szakértők bevonásával végzi a 2022. évi karbonlábnyom számítás kiértékelését és az ESG stratégia kialakítását. A stratégia fő pillérei lesznek a dekarbonizációs célok elérését segítő felújítási, korszerűsítési programok meghatározása mellett a tudatos energiafogyasztás további ösztönzése, folyamatos fenntartása és támogatása is.

A vártnál számottevően jobb első félévi eredmények és az év hátralevő részére vonatkozó várakozások alapján a **Társaság módosítja a 2023-as évre vonatkozó eddigi előrejelzését**: a korábban publikálnál 400 ezer euróval magasabb árbevéttel, valamint mintegy 500 ezer euróval magasabb pro forma nettó eredménnyel számolunk. Az így kalkulált **16,7 millió euró várható árbevétel 7,5%-os, a 6,8 millió euró pro forma nettó eredmény pedig közel 13%-os növekedést** jelent az előző évhez képest.

Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték

2023. I. félév végén a független értékbecsülő **az ingatlanállomány valós piaci értékét 230,1 millió euróra** értékelte, mely relatív kismértékű, **760 ezer euró csökkenést** jelent 2022. év végéhez képest. Ezen belül az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke **620 ezer euróval** csökkent az előző év végéhez képest, míg a fejlesztési területek valós értéke **140 ezer euróval** csökkent. Az energiaárak volatilitása, a magas infláció és az általános piaci bizonytalanság – különös tekintettel az irodapiaci túlkínálat kialakulására – azok a kockázati faktorok, melyek következtében a hozamelvárás az elmúlt két negyedévben tovább nőtt, ugyanakkor, köszönhetően az irodapark stabil bérlelői körének és az épületek magas kihasználtságának, az ingatlanok értékében ezek együttvéve marginális csökkenést okoztak. A fejlesztési területek értékének I. félévi kismértékű (1%-os) csökkenését elsősorban a jövőbeli fejlesztések várható költségigényének további növekedése okozta, melynek közismert oka az építőipari anyagárak és munkadíjak drasztikus növekedése. Emellett, a kivitelezések megvalósításának várható ideje és a kialakulóban lévő túlkínálat miatti szűkülő beruházási lehetőségek is hatással vannak a valós értékre, melyet az északi fejlesztési területet érintő kármentesítés elhúzódó és jelenleg teljesen bizonytalan időtartama is befolyásol.



Köszönhetően annak, hogy az eurózónában a kamatok emelkedő trendje tapasztalható, és a kamatszintek csökkenése a közeljövőben nem várható, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött **kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke¹ továbbra is kedvező**, melynek eredménye a tőkében (nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló **hitelállománya** a folyamatos törlesztések eredményeképpen **90 millió euró alá csökkent**. A Társaság **készpénzállománya** a mintegy 5,4 millió euró osztalék kifizetését követően **2023. I. félév végén közel 12 millió euró**, mely biztosítja a vállalat hosszú távú biztonságos működését, az egyes bérleti kialakítások, épület korszerűsítések, felújítások finanszírozását, továbbá tartalékot képez a változó gazdasági körülmények esetleges negatív hatásaira is.

Mindezek eredményeként, az **ingatlanállomány** valós értékének **kismértékű csökkenése** ellenére, a Társaság **valós nettó eszközértéke az előző év végi értéket 360 ezer euróval meghaladva 158 millió euró értéket ért el**.

	[ezer EUR]		
	2022. dec. 31.	2023. márc. 31.	2023. jún. 30.
Elkészült, átadott ingatlanok	215.105	214.838	214.485
Fejlesztési telkek	15.760	15.620	15.620
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	230.865	230.458	230.105
Valós nettó eszközérték	157.577	160.079	157.938
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	15,63	15,88	15,66

Pro forma eredmények

2023. I. félévi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: a magas kihasználtság és az alkalmazott euró alapú indexálás eredményeképpen a bevételek **700 ezer euróval, mintegy 9%-kal haladták meg az előző év hasonló időszakát**. Az egyéb bevétel többségében a bérlet által kért és finanszírozott időszaki bérletmenny kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, melyet a tárgyidőszakban csökkentettek a bérbeadott területek dekarbonizációs stratégiájával összefüggő - a Társaság által vállalt - költségei. A működési költségek a tervezettek szerint alakultak, ami a személyi jellegű költségek kismértékű növekedése mellett elsősorban egyes igénybevett szolgáltatások díjának inflációs emelését tükrözi. Az értékcsökkenés – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – kismértékben csökkent az előző év hasonló időszakához képest. A pénzügyi eredmény jelentős növekedése több hatás együttes eredménye: egyrészt a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség után fizetendő kamatok csökkentek, valamint a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevételek is kedvezőbben alakultak a vártnál. Továbbá idén az I. félévben a forint erősödése is pozitívan hatott a forintban tartott eszközeinken realizált árfolyamkülönbözetre. Fentiek eredményeképpen 2023. I. félévében az EBITDA 220 ezer euróval, mintegy 3%-kal, **az adózott eredmény pedig 900 ezer euróval, 33%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakát**.

¹ A fedezeti ügyletek valós értéke többek között azt hivatott megbecsülni, hogy hasonló hitelhez ma várhatóan mennyivel drágábban (negatív valós érték esetén olcsóbban) juthatnánk hozzá. Mindezt az aktuális piaci kamatkörnyezeten kívül több külső tényező (HUF/EUR árfolyam, monetáris politikai intézkedések, jövőre vonatkozó kamatvárakozások) befolyásolja, melyek alakulása a valós értékben szignifikáns és bizonyos esetekben nem előrejelezhető irányú és mértékű változást eredményezhet.



(millió euró)	2022 H1 tény	2023 H1 tény
Bérleti díj bevétel	7,71	8,41
Egyéb bevétel (ráfordítás) (nettó)	0,39	(0,03)
Működési költség	(0,87)	(0,93)
EBITDA	7,23	7,45
Értékcsökkenés	(3,47)	(3,43)
Üzemi eredmény	3,76	4,02
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(0,97)	(0,33)
Adózás előtti eredmény	2,79	3,69
Nyereségadó	(0,01)	(0,01)
Adózott eredmény	2,78	3,68

Előrejelzés

A tervezettnél kedvezőbb első félévi eredmények, a várhatóan az év hátralevő részében is stabil kihasználtsági szint, és a pénzügyi eredményt is befolyásoló piaci körülmények (kamatkörnyezet) figyelembevételével a Társaság módosítja a 2023-as évre vonatkozó előrejelzését: a korábban előrejelzettnél éves szinten 400 ezer euróval magasabb, tehát 16,7 millió euro bérleti díjbevéttel, és mintegy 500 ezer euróval magasabb, azaz 6,8 millió pro forma eredménnyel számolunk, ami az előző évhez képest 7,5% bevétel- és 13% pro forma eredménynövekedést jelenthet.

A bérleti díjak tekintetében a magas kihasználtság és az alkalmazott indexálások árbevétel növelő hatása mellett kedvező, hogy a gazdasági helyzet és bizonytalanság ellenére jelentősebb, a tárgyévet érintő területcsökkentési igények nem merültek fel. A működési költségek összessége tartalmazza az egyes szolgáltatások díjának inflációs drágulását, a személyi jellegű költségek növekedését, továbbá az év során publikálásra kerülő ESG stratégiánkkal összhangban felmerülő egyéb feladatok (többek között az épületüzemeltetés optimalizálása érdekében szükséges mérések, adatgyűjtések, elemzések) költségeit is. Az egyéb bevétel többségében a bérlők által rendelt bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, amelynek tervezhetősége függ a bérlői igények volumenétől és időzítésétől is. Idén azonban ezt csökkentik a Társaság által vállalt, a bérbeadott területek energiafogyasztásának csökkentését és ezáltal a dekarbonizációs célok elérését támogató hozzájárulások is. Ennek megfelelően az egyéb bevételek összessége 200 ezer eurót érhet el, mely mintegy 300 ezer euróval lesz alacsonyabb a korábban előrejelzettnél. Az értékcsökkenés a korábban publikáltaknak megfelelően – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – várhatóan összességében az előző évhez képest 100 ezer euróval mérséklődik. A folyamatos hiteltörlesztések eredményeképpen a tőkeintélevőség után fizetendő kamatok csökkennek, továbbá a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevételek is kedvezőek, bár a második félévben az elérhető kamatbevétel csökkenése várható. Ugyanakkor az előrejelzésünkben számolunk tartalékkal is a forint hektikus árfolyammozgása miatt előre nem kalkulálható árfolyamkülönbszetekre. Mindezeket figyelembe véve 1,4 millió euró nettó pénzügyi költséggel számolunk, mely a korábban publikálthoz képest jelentősen, mintegy 400 ezer euróval kedvezőbb.



(millió euró)	2021. tény	2022. tény	2023. várható
Bérleti díj bevétel	14,66	15,54	16,7
Egyéb bevétel (nettó)	0,56	0,64	0,2
Működési költség	(1,27)	(1,42)	(1,8)
EBITDA	13,95	14,76	15,1
Értékcsökkenés	(7,17)	(7,01)	(6,9)
Üzemi eredmény	6,78	7,75	8,2
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,92)	(1,71)	(1,4)
Adózás előtti eredmény	4,86	6,04	6,8
Nyeréségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)
Adózott eredmény	4,84	6,02	6,8

A Társaság 25 évvel ezelőtt megfogalmazott stratégiája az utóbbi években általánosan elterjedt „home office” gyakorlat mellett is működik. A nagyfokú kreativitást és intenzív együttműködést igénylő kutató-fejlesztő tevékenység nem nélkülözheti legalább részben a személyes jelenlétet. A Társaság által a kezdetekkor meghatározott célpiac, a **technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozások** köre tehát a bizonytalan gazdasági kilátások közepette is jó választásnak bizonyult, hiszen ezen a területen a siker kulcsa **a tehetségek vonzása**. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park.

További Fejlesztési potenciál

A jelenleg a Társaság tulajdonában lévő 18 hektáron eddig felépített és használatba vett 82.000 m² bérbeadható terület mellett **további bővülési potenciál** rejlik a volt Gázgyár teljes területén. Egyrészt a Graphisoft Park tulajdonában álló fejlesztési területeken – részben azonnal, részben az előírt kármentesítést követően (részletesen lásd Főbb kockázati tényezők – kármentesítés pont alatt) – további 66.000 m² bérbeadható terület építhető. Emellett az északi fejlesztési terület közvetlen szomszédságában, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló, kármentesítéssel szintén érintett területen – melynek nagyobb részére egy esetleges értékesítés esetén a Társaságnak elővásárlási joga van – további 120.000 m² bérbeadható terület fejleszthető. Mindezeket együttevén **a volt Óbudai Gázgyár teljes területén egy közel 270.000 m² bérbeadható területet** magába foglaló, önálló, a technológiai cégekre és az oktatásra alapuló, Közép-Európában egyedülálló **high-tech park** valósítható meg.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
Vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2022.06.30	2023.06.30
	napján végződő 6 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	7.709	8.414
Működési költség	(867)	(934)
Egyéb bevétel (nettó)	389	(30)
EBITDA	7.231	7.450
Értékcsökkenés és amortizáció	(3.467)	(3.432)
Üzemi eredmény	3.764	4.018
Nettó kamatköltség	(799)	(392)
Egyéb pénzügyi eredmény	(176)	67
Adózás előtti eredmény	2.789	3.693
Nyereségadó	(9)	(8)
Pro forma adózott eredmény (1)	2.780	3.685
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	0,28	0,37
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(751)	(1.195)
El nem számolt értékcsökkenés	3.348	3.321
Beszámoló szerinti adózott eredmény	5.377	5.811
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	0,53	0,58

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

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



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2022. december 31.	2023. június 30.
Ingatlanok valós értéke	215.105	214.485
-ebből könyv szerinti érték (1)	213.612	212.911
Fejlesztési telkek valós értéke	15.760	15.620
-ebből könyv szerinti érték (1)	8.354	8.354
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	230.865	230.105
Becsült valós nettó eszközérték (2)	157.577	157.938
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	149.619	150.000
Forgalomban lévő többszörvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	15,63	15,66
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)	14,84	14,88

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

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

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

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



Részletes elemzés

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

- 2023. I. félévi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2023. évi eredmény előrejelzés,
- Ingatlanállomány és fejlesztési potenciál,
- További növekedési lehetőségek.

2023. I. félévi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2023: 8.414 ezer euró; 2022: 7.709 ezer euró) 705 ezer euróval, 9%-kal haladta meg az előző év hasonló időszakát, köszönhetően az irodapark stabil kihasználtságának, és a bérleti szerződések növekvő, euró alapú indexálásának.
- A **működési költség** (2023: 934 ezer euró; 2022: 867 ezer euró) 8%-kal nőtt az előző év hasonló időszakához képest, melyet elsősorban egyes, ingatlanokkal kapcsolatos kiadások, illetve egyéb működési költségek inflációkövető növekedése okozott.
- Az **egyéb bevétel (ráfordítás)** (2023: 30 ezer euró ráfordítás; 2022: 389 ezer euró bevétel) nettó egyenlege 419 ezer euróval alacsonyabb az előző évi bázisnál. Ez nagyrészt a bérlők megrendelésére és költségére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye, melyet az előző évben rendkívüli tételek is növeltek. 2023-ban ugyanakkor a bérbeadott területek energiateljesítményének csökkentéséhez, és az üzemeltetés dekarbonizációs stratégiájához való – a Társaság által vállalt - hozzájárulás költségei csökkentették az egyéb eredményt.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2023: 3.432 ezer euró; 2022: 3.467 ezer euró) kismértékben, 1%-kal elmarad az előző évitől, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Az **EBITDA** (2023: 7.450 ezer euró; 2022: 7.231 ezer euró) 219 ezer euróval, 3%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2023: 4.018 ezer euró; 2022: 3.764 ezer euró) 254 ezer euróval, 7%-kal nőtt az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2023: 392 ezer euró; 2022: 799 ezer euró) jelentősen, 407 ezer euróval csökkent az előző évhez képest, részben a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség, részben a szabad pénzeszközökön tárgyévben realizált kamatbevétel eredményeképpen.
- Az **egyéb pénzügyi eredményt** (2023: 67 ezer euró nyereség; 2022: 176 ezer euró veszteség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbözete befolyásolja, mely 2023 I. félévében a forint jelentős erősödése következtében kedvezőbb az előző évhez képest.
- A **nyereségadó** (2023: 8 ezer euró; 2022: 9 ezer euró) mértéke minimális, mivel a Csoport – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség alól.
- A **nettó nyereség** (2023: 3.685 ezer euró; 2022: 2.780 ezer euró) összességében jelentősen, 905 ezer euróval, 33%-kal haladja meg az előző év eredményét.



2023. I. félévi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2023 I. félévében 2.126 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 3.321 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 1.195 ezer euróval csökkentette az eredményt. Ahogy korábban a covid miatti gazdasági helyzet, úgy most az energia válság, a magas infláció és az irodaterületek iránti szűkülő kereslet az elkövetkező időszakokban a teljes irodapiacra hatással lesznek. Ezen hatások figyelembevételével is a független értébecslő számításai szerint a Graphisoft Park esetében csak mérsékelt valós érték csökkentést eredményeztek az elkészült és bérbeadott ingatlanok vonatkozásában, tekintettel a még mindig magas, és stabilnak tekinthető kihasználtsági rátára.

2022 I. félévében a beszámoló szerinti eredmény 2.597 ezer euróval volt magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 3.348 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 751 ezer euróval csökkentette az eredményt.

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

Hasznosítás, kihasználtság

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

Időszak:	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	97%	98%	98%	97%	97%	97%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

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

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk a Parkban hosszú idő óta bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP (2005 óta), a Microsoft (1998 óta), a Servier (2007 óta), és természetesen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő szoftervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, évente meghosszabbítva lejáró szerződésüket. A Park sajátosságai folytán a bérlők növekedési igényeinek eleget tudunk tenni: kezdő vállalkozások akár 1 éves szerződéssel a Park bérlőivé válhatnak, a későbbiekben pedig a növekedési pályájukhoz illeszkedő bővülési lehetőség is biztosított a számukra. A Park összes jelenlegi bérlőjének az első bérleti jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje 15 év, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam 2,4 év.

Korszerűsítési tervek

2017-2022 között több irodaépület szisztematikus, elsősorban gépészeti korszerűsítését és felújítását végeztük el, összesen közel 25.000 m²-en, mintegy 6,5 millió euró értékben. Ezzel egyidőben, a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére saját finanszírozásban további 6 millió euró értékű beruházást végeztek el az épületeken. 2023-tól kezdődően a felújítási, korszerűsítési programjaink fókuszába az energiahatékonyságot növelő, energiafogyasztást



optimalizáló és a dekarbonizációs célok elérését támogató projektek kerülnek, melyeket a bérlőkkel folyamatosan egyeztetve, velük együttműködve valósítunk meg. Az elmúlt másfél évben – részben a kialakult energiaválság okán is – nagy hangsúlyt fektettünk az energiafelhasználás monitorozására, és a bérlőkkel együttműködve a fogyasztás tudatos csökkentésével **20%-ot meghaladó megtakarítást értünk el**. Továbbá, a 2022-es évre vonatkozó karbonlábnym számítás kiértékelésével egyidőben, jelenleg szakértők bevonásával dolgozunk a Társaság ESG stratégiájának kialakításán, melyeket a 2023-as év során az első ESG jelentés kiadásával fogunk publikálni.

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. Ez a hitelszerződés is kiegészült egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, melynek eredményeként a kamatláb a teljes futamidőre rögzített.

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából, kihasználva a kedvező hitelfelvételi lehetőségeket, 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 tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke 90 millió euró alá került, jelenleg tehát az ingatlanok valós értékének 38,4%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a Társaság teljes hitelállománya a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású, amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti. 2023. június 30-án a fennálló tőkeintélevőség átlagos hitelkamatlába a megkötött kamatcsere ügyletek eredményeképpen 1,86%. A kamatcsere ügyletek megnövekedett pozitív valós értéke tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatlái között fennálló különbséget.

Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejárat dátum	2023.06.30-án fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	8.888
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	16.800
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	30.635
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	32.125
Összesen	119.600		88.448



2023. évi előrejelzés

A jelenleg is kiemelkedően magasnak tekinthető kihasználtsági szintet, az indexált bérleti díjakat, az első félévi eredményeket, valamint a hazai és európai inflációs és kamatkörnyezetet is figyelembe véve a Társaság az alábbiak szerint módosítja a 2023. évre vonatkozó korábbi pro forma eredmény előrejelzését:

- a bérleti díjbevétel a korábban előrejelzettet várhatóan mintegy 400 ezer euróval haladja meg,
- az egyéb bevételek összessége egyedi tételek miatt várhatóan 300 ezer euróval lesz kevesebb,
- a pénzügyi műveletek eredménye ugyanakkor elsősorban a szabad pénzeszközökön elérhető kamatbevétel eredményeképpen mintegy 400 ezer euróval kedvezőbb lesz.

Fentiek alapján az EBITDA és az üzemi eredmény 100 ezer euróval, míg az adózott eredmény 500 ezer euróval haladhatja meg a korábban előrejelzettet, tehát 7,5%-kal, illetve 13 %-kal haladhatja meg a 2022. évi eredményeket.

(millió euró)	2021 tény	2022 tény	2023 várható
Bérleti díj bevétel	14,66	15,54	16,7
Egyéb bevétel (nettó)	0,56	0,64	0,2
Működési költség	(1,27)	(1,42)	(1,8)
EBITDA	13,95	14,76	15,1
Értékcsökkenés	(7,17)	(7,01)	(6,9)
Üzemi eredmény	6,78	7,75	8,2
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,92)	(1,71)	(1,4)
Adózás előtti eredmény	4,86	6,04	6,8
Nyereségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)
Adózott eredmény	4,84	6,02	6,8

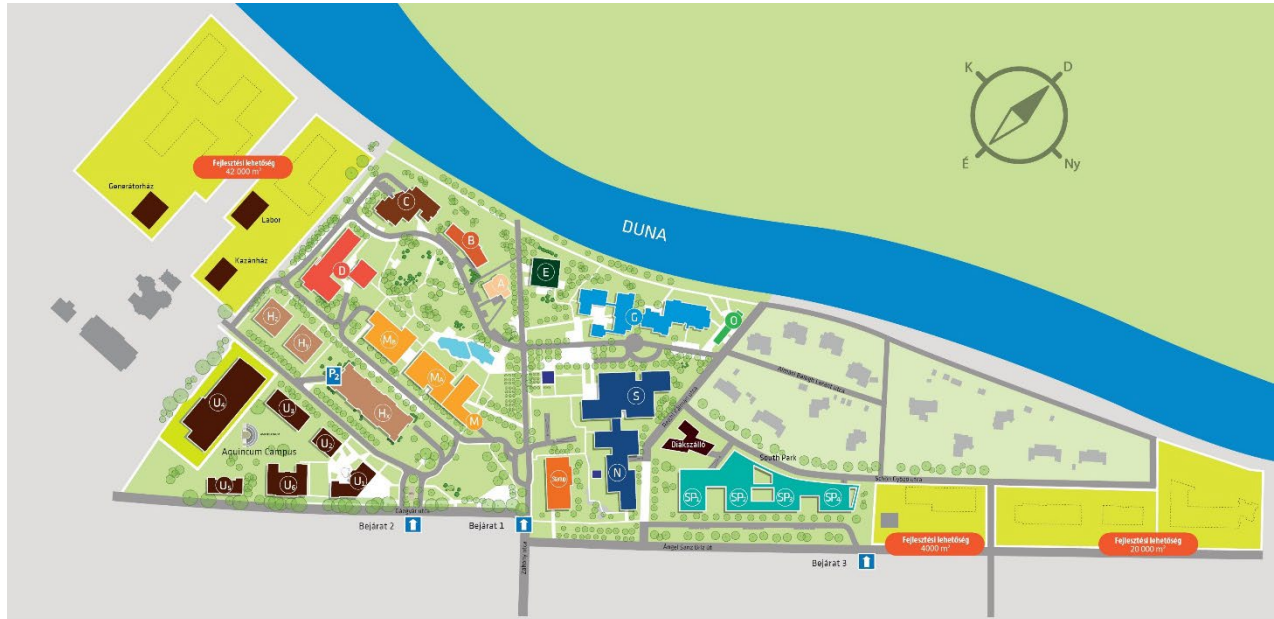
- Jelenlegi becslésünkben az év hátralevő részében a bérbeadottság jelentős változásával már nem számolunk, azonban kisebb terület változtatási igények még felmerülhetnek egyes bérlok részéről.
- Az **egyéb bevétel (nettó)** 2023-ban várhatóan 200 ezer eurót ér el. A korábbi évektől való elmaradás oka, hogy tárgyévben a dekarbonizációs célok elérése érdekében a Társaság által vállalt hozzájárulás csökkenti az egyéb bevételeket.
- 2023-ban az igénybevett szolgáltatások díjainak jelentős emelkedése alapján a **működési költségek** korábbi éveket meghaladó mértékű, közel 400 ezer eurós növekedésével számolunk. Ennek jelentős része forintban merül fel, de nem számolunk azzal, hogy ezt a növekedést a forint árfolyamgyengülése ellensúlyozná. Jelen inflációs környezetben a szolgáltatások díja tovább nőtt, melyekkel párhuzamosan a személyi jellegű kifizetéseket is megemeltük, továbbá számolunk az infláció hatásait kompenzáló, az év hátralevő részében esetlegesen felmerülő kifizetésekkal is.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint 2023-ban az **EBITDA** az előző évit várhatóan mintegy 340 ezer euróval meghaladva 15,1 millió euró lesz.
- 2023-ban a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt várhatóan az előző évhez képest mintegy 100 ezer euróval csökkenni fog.
- A **pénzügyi műveletek nettó eredménye** a folyamatos hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség, és a szabad pénzeszközökön realizálható kamateredmény következtében várhatóan 2023-ban kiemelkedően alakul, annak ellenére is, hogy az év hátralevő részben már nem számolunk a szabad pénzeszközökön az első félévihez hasonlóan magas kamatbevétellel. A HUF/EUR árfolyam ingadozásából eredő második félévi esetleges árfolyamvesztésekre becsült tartalékkal is számolunk. Összességében 2023-ra 1,4 millió euró nettó pénzügyi költség várható.



- Mindezek eredményeként a 2023. évi várható **pro forma nettó eredmény** az előző évit közel 800 ezer euróval meghaladva 6,8 millió eurót érhet el.

A Társaság tulajdonában lévő ingatlanállomány fejlesztési potenciálja

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



A déli terület South Park II nevű legdélebbi részén 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.

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

Az északi területen az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „Főbb kockázati tényezők – Kármentesítés” pontban). A kármentesítés után azonban ez a terület és a műemléki terület eddig felhasználatlan része további 42.000 m² bérbeadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ezzel együtt tehát **a teljes további fejlesztési potenciál mintegy 66.000 m² bérbeadható terület**, így tehát **a Társaság tulajdonában álló ingatlanon az összes bérbeadható terület 148.000 m²-re növekedhet.**

További növekedési lehetőségek

A fentiek mellett meg kell említenünk, hogy az egykori Óbudai Gázgyár területéből a Társaság tulajdonában álló összesen 18 ha kiterjedésű terület közvetlen szomszédságában a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában **további 12 ha fejlesztési terület** található. Erre a kármentesítést követően a jelenleg érvényes szabályzás szerint **további 120.000 m² bérbeadható terület fejleszthető**, amelyhez felszín alatt mintegy 3000 gépkocsi elhelyezésére alkalmas mélygarázs



is építhető. Amennyiben a Fővárosi értékesíteni kívánja a tulajdonában álló fejlesztési területeket, annak nagyobb részére (7,5 ha) a Társaság elővásárlási joggal rendelkezik.

A jelenleg Graphisoft Park tulajdonában lévő, felépített és használatba vett 82.000 m² bérbeadható terület mellett a további fejlesztési lehetőségek összefoglalva:

Fejlesztési lehetőségek	Bérbeadható terület (m ²)
Graphisoft Park tulajdonában:	
Kármentesítéssel nem érintett, régészettel építésre előkészítve:	24.000 m ²
Kármentesítésre vár:	42.000 m ²
Fővárosi Önkormányzat tulajdonában, kármentesítésre vár:	120.000 m ²
További fejlesztési lehetőség összesen:	186.000 m²

Tehát a **volt Óbudai Gázgyár teljes területén** a már eddig átadott épületek mellett – részben akár azonnal, részben az előírt kármentesítést követően (lásd Főbb kockázati tényezők címszó alatt) **további 186.000 m² bérbeadható terület fejleszthető, a Graphisoft Park, illetve a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában levő ingatlanokon.** Így a területen összesen közel **270.000 m² bérbeadható területtel** egy önálló, a technológiai cégekre és az oktatásra alapuló, Közép-Európában egyedülálló **high-tech park valósítható meg.**

A Graphisoft Park 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.

Főbb kockázati tényezők

Kármentesítés:

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

2021. május 27. napján jelent meg az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 286/2021. (V. 27.) Korm. rendelet, amelynek 2021. május 28. és 2021. június 24. napja között hatályban volt 1. §-a szerint a szennyező jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását



kérni a környezetvédelmi hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles volt engedélyezni a határidő hosszabbítást. Az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét benyújtotta, amelynek a hatóság helyt adott, a rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására: 2022. december 31. napja lett.

Az akkor aktuális határidővel kapcsolatos végrehajtási terveiről az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.-től tájékoztatást kértünk, amelyre válaszul 2022 júniusában arról tájékoztatták társaságunkat, hogy rendelkeznek még a kivitelezői pályázat kiírásához és a kivitelezés megkezdéséhez szükséges engedélyekkel, elő is készítették a pályázat kiírásához szükséges dokumentációt, azonban a kármentesítés várható befejezésének időpontjáról legjobb szándékuk ellenére sem tudtak felelősen nyilatkozni.

2022. december 23. napján megjelent az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 566/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet. Ezen rendelet alapján a kármentesítésre kötelezett ismét jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását kérni a környezetvédelmi hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles volt engedélyezni a határidő hosszabbítást. A kármentesítésre kötelezett MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét 2022. december 27. napján benyújtotta, amely kérelemnek a hatóság 2022. december 28. napján helyt adott. A rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a jelenleg érvényes új határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására 2024. december 31., illetve egyes részterületek kármentesítésére és a felszín alatti vizeket érintően előírt határidő 2026. április 30. napja.

A tényleges kármentesítési munkák a jelentéskészítés időpontjáig nem kezdődtek meg, ezek előkészítéséről nincs tudomásunk. Mindezek alapján a Graphisoft Park a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját és a jelenleg érvényes legújabb határidő betartását továbbra is bizonytalannak tekinti, ezért az északi fejlesztési területen belátható időn belül nem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését.

Árvízveszély:

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

Gazdasági környezet:

Köszönhetően annak, hogy a Graphisoft Parkban lévő ingatlanokat nagyrészt stabil, informatikai, illetve kutató-fejlesztő tevékenységet végző vállalatok bérlik, az irodapark kihasználtsága a koronavírus okozta válság közvetlen hatásaként csak kismértékben, átmenetileg csökkent, és a jelenlegi gazdasági körülmények közepette is 97%-on áll. Ugyanakkor a közeljövőben a forint árfolyamának hektikus mozgása, a magas inflációs ráta, az energiaválság hatására bekövetkező bérlői magatartás változás valamint a kialakuló irodapiaci túlkínálat újra átmeneti vagy hosszabb távú üresedést eredményezhet, ezért ismét számolni kell az irodaterületek csökkentése iránti igényekkel, az irodahasználat tartós átalakulásával. Figyelembe véve a bérleti díjbevételt érintő kockázatokat és a gazdasági környezetet, a piaci hozamelvárások növekedése következtében az ingatlanok valós piaci értékének további, esetleg jelentősebb leértékelődése sem zárható ki.

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



Jövőre vonatkozó megállapítások - Az időközi vezetőségi beszámoló jövőre vonatkozó megállapításai a fent 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 féléves 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, 2023. augusztus 9.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

FÉLÉVES BESZÁMOLÓ

a 2023. június 30-án végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2023. augusztus 9.

A handwritten signature in blue ink, reading "Kocsány János".

Kocsány János
vezérigazgató

A handwritten signature in blue ink, reading "Farkas Ildikó".

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 féléves beszámolóhoz	8-27

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2023. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2022. december 31.	2023. június 30.
Pénzeszközök	3	12.236	11.837
Vevők	4	1.252	1.036
Adókövetelés	5	18	369
Egyéb forgóeszközök	6	4.241	2.707
Forgóeszközök		17.747	15.949
Befektetési célú ingatlanok	9	221.966	221.265
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.256	1.210
Immateriális javak	8	65	59
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	8.118	7.543
Befektetett eszközök		231.405	230.077
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		249.152	246.026
Rövid lejáratú hitelek	12	5.310	5.441
Szállítók	10	419	395
Adókötelezettség	5	459	408
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	5.855	5.933
Rövid lejáratú kötelezettségek		12.043	12.177
Hosszú lejáratú hitelek	12	83.533	81.241
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	2.699	1.602
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	1.258	1.006
Hosszú lejáratú kötelezettségek		87.490	83.849
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		99.533	96.026
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		144.810	145.183
Saját részvények	22	(972)	(979)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	13	7.937	7.906
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.087)	(3.041)
Saját tőke		149.619	150.000
FORRÁSOK ÖSSZESEN		249.152	246.026

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2023. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele		3.887	4.219	7.709	8.414
Árbevétel	15	3.887	4.219	7.709	8.414
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	16	(31)	(40)	(55)	(72)
Személyi jellegű költség	16	(474)	(500)	(617)	(638)
Egyéb működési költség	16	(109)	(123)	(195)	(224)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(66)	(58)	(119)	(111)
Működési költség		(680)	(721)	(986)	(1.045)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(671)	(664)	(751)	(1.195)
Egyéb bevétel / (ráfordítás)	17	268	(12)	389	(30)
ÜZEMI EREDMÉNY		2.804	2.822	6.361	6.144
Kamatbevétel	18	16	243	61	449
Kamatköltség	18	(431)	(419)	(860)	(841)
Árfolyamkülönbözet	19	(16)	(7)	(176)	67
Pénzügyi eredmény		(431)	(183)	(975)	(325)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		2.373	2.639	5.386	5.819
Nyereségadó	20	(2)	(4)	(9)	(8)
ADÓZOTT EREDMÉNY		2.371	2.635	5.377	5.811
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		2.371	2.635	5.377	5.811
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,24	0,26	0,53	0,58
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,24	0,26	0,53	0,58

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2023. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap
Adózott eredmény		2.371	2.635	5.377	5.811
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		2.811	470	6.253	(31)
Átváltási különbözet**		(40)	21	(42)	46
Egyéb átfogó jövedelem		2.771	491	6.211	15
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		5.142	3.126	11.588	5.826
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		5.142	3.126	11.588	5.826

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2023. JÚNIUS 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmozott átváltási különbözet	Saját tőke
2021. december 31.	250	140.390	(988)	(1.440)	681	(3.039)	135.854
Adózott eredmény	-	5.377	-	-	-	-	5.377
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(42)	(42)
Értékelési tartalék	-	-	-	6.253	-	-	6.253
Saját részvény átruházás	-	(25)	25	-	-	-	-
Osztalék	-	(4.341)	-	-	-	-	(4.341)
Saját részvény vásárlás	-	-	(9)	-	-	-	(9)
2022. június 30.	250	141.401	(972)	4.813	681	(3.081)	143.092
2022. december 31.	250	144.810	(972)	7.937	681	(3.087)	149.619
Adózott eredmény	-	5.786	-	25	-	-	5.811
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	46	46
Értékelési tartalék	-	25	-	(56)	-	-	(31)
Saját részvény vásárlás	-	-	(11)	-	-	-	(11)
Saját részvény átruházás	-	(4)	4	-	-	-	-
Osztalék	-	(5.434)	-	-	-	-	(5.434)
2023. június 30.	250	145.183	(979)	7.906	681	(3.041)	150.000

* A saját részvények adatait a 22. megjegyzés tartalmazza.

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
2023. JÚNIUS 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	2.373	2.639	5.386	5.819
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	671	664	751	1.195
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	66	58	119	111
Kamatköltség	431	419	860	841
Kamatbevétel	(16)	(243)	(61)	(449)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / veszteség	(153)	62	(155)	176
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	1.211	1.045	(70)	1.405
Kötelezettségek (csökkenése)	(504)	(770)	(276)	(241)
Fizetett nyereségadó	(10)	(2)	(11)	(11)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	4.069	3.872	6.543	8.846
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(334)	(155)	(358)	(472)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(12)	(24)	(13)	(33)
Kapott kamat	16	237	62	446
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(330)	58	(309)	(59)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.462)	(1.486)	(2.931)	(2.966)
Fizetett kamat	(432)	(407)	(859)	(807)
Saját részvény vásárlás	(9)	(11)	(9)	(11)
Fizetett osztalék	(4.341)	(5.434)	(4.341)	(5.434)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(6.244)	(7.338)	(8.140)	(9.218)
Pénzeszközök (csökkenése)	(2.505)	(3.408)	(1.906)	(431)
Pénzeszközök az időszak elején	10.659	15.286	10.066	12.236
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége) / árfolyamnyeresége	(108)	(41)	(114)	32
Pénzeszközök az időszak végén	8.046	11.837	8.046	11.837

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

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

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

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 25 fő volt 2023. június 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 25 évben összesen 82.000 m² bérbeadható területet (iroda-, labor-, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet) fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. Ezekhez hozzávetőleg 2.000 db felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. A Graphisoft Park tulajdonában lévő terület további részein mintegy 66.000 m² bérbeadható terület 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 FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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 törzsrészvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsdén, jelenleg Prémium kategóriában. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Részvényes	2022. december 31.			2023. június 30.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	87,92	10.631.674	100,00	89,90
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	15,60	1.789.082	16,83	15,95
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	14,69	1.685.125	15,85	15,02
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,79	90.457	0,85	0,81
5% feletti részvényesek	2.948.817	27,74	25,71	2.964.778	27,89	26,43
HOLD Alapkezelő Zrt.	701.233	6,60	6,12	717.194	6,75	6,39
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	747.584	7,03	6,52	747.584	7,03	6,67
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,08	1.500.000	14,11	13,37
Egyéb részvényesek	5.344.699	50,27	46,61	5.328.738	50,12	47,52
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	12,08	1.876.167	-	10,10
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató***	1.384.819	-	12,08	823.213	-	8,23
Farkas Ildikó – IT tag, CFO***	-	-	-	90.000	-	0,80
Pálfalvi Zsuzsa – üzemeltetési vezető***	-	-	-	120.000	-	1,07
Dolgozói saját részvények*	491.348	-	-	742.954	-	-
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 22. megjegyzés tartalmazza.

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

***A Társaság 2023. április 6-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatótól visszavételre került 461.606 db dolgozói részvény, továbbá Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90.000 db dolgozói részvény, és Pálfalvi Zsuzsa üzemeltetési vezető részére kiadásra került 120.000 db dolgozói részvény.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. május 31.
Farkas Ildikó	tag	2023. április 28.	2026. május 31.

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

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

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2022. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében) az alábbi különbségekkel:

A tevékenység 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:

	2022. június 30.	2023. június 30.
	napján végződő 6 hónap	napján végződő 6 hónap
EUR/HUF nyitó:	369,00	400,25
EUR/HUF záró:	396,75	371,13
EUR/HUF átlag:	375,07	380,94

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2022. december 31.	2023. június 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	12.235	11.836
Pénzeszközök	12.236	11.837

4. Vevők

	2022. december 31.	2023. június 30.
Vevők	1.267	1.051
Vevők értékvesztése	(15)	(15)
Vevők	1.252	1.036

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2022. december 31.	2023. június 30.
Adókövetelés	18	369
Adókötelezettség	(459)	(408)
Nettó (kötelezettség)	(441)	(39)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2022. december 31.	2023. június 30.
Elhatárolt bevételek	251	149
Elhatárolt költségek	1.546	139
Banki biztosítéki számlák	2.313	2.327
Egyéb követelések	131	92
Egyéb forgóeszközök	4.241	2.707

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
Nettó érték:			
2021. december 31.	1.023	418	1.441
Bruttó érték:			
2021. december 31.	1.375	1.135	2.510
Növekedés	-	54	54
Értékesítés	-	(56)	(56)
Selejtezés	-	(3)	(3)
Átváltási különbözet	-	(63)	(63)
2022. december 31.	1.375	1.067	2.442
Értékcsökkenés:			
2021. december 31.	352	717	1.069
Növekedés	82	122	204
Értékesítés	-	(47)	(47)
Selejtezés	-	(3)	(3)
Átváltási különbözet	-	(37)	(37)
2022. december 31.	434	752	1.186
Nettó érték:			
2022. december 31.	941	315	1.256

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2022. december 31.	1.375	1.067	2.442
Növekedés	2	25	27
Értékesítés	-	(1)	(1)
Selejtezés	-	(124)	(124)
Átváltási különbözet	-	59	59
2023. június 30.	1.377	1.026	2.403

Értékcsökkenés:

2022. december 31.	434	752	1.186
Növekedés	41	54	95
Értékesítés	-	(1)	(1)
Selejtezés	-	(124)	(124)
Átváltási különbözet	-	37	37
2023. június 30.	475	718	1.193

Nettó érték:

2023. június 30.	902	308	1.210
-------------------------	------------	------------	--------------

8. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak		Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2021. december 31.	91	91	2022. december 31.	65	65
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2021. december 31.	137	137	2022. december 31.	136	136
Növekedés	9	9	Növekedés	6	6
Átváltási különbözet	(10)	(10)	Átváltási különbözet	10	10
2022. december 31.	136	136	2023. június 30.	152	152
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2021. december 31.	46	46	2022. december 31.	71	71
Növekedés	30	30	Növekedés	16	16
Átváltási különbözet	(5)	(5)	Átváltási különbözet	6	6
2022. december 31.	71	71	2023. június 30.	93	93
Nettó érték:			Nettó érték:		
2022. december 31.	65	65	2023. június 30.	59	59

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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:			
2021. december 31.	8.348	216.723	225.071
Növekedés	6	903	909
Valós érték változás	-	(4.014)	(4.014)
2022. december 31.	8.354	213.612	221.966
Növekedés	-	494	494
Valós érték változás	-	(1.195)	(1.195)
2023. június 30.	8.354	212.911	221.265

A beruházások 2023. I. félévi 494 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (35 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgydíszaki bérlemény kialakítások értéke (150 ezer euró), és
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (309 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 (tőke költség) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

		2022. december 31.	2023. június 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		82-90%	82-90%
Átlagos diszkontráta		7,16%	7,62%

10. Szállítók

	2022. december 31.	2023. június 30.
Szállítók - belföldi	419	395
Szállítók	419	395

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2022. december 31.	2023. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	77	72
Bérlői kauciók	796	821
Hitelek valós érték különbözete*	548	537
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	4.434	4.503
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5.855	5.933

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2022. december 31.	2023. június 30.
Rövid lejáratú	5.310	5.441
Hosszú lejáratú	83.533	81.241
Hitelek	88.843	86.682

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2022. december 31.	2023. június 30.
Rövid lejáratú	719	779
Hosszú lejáratú	7.634	7.706
Hitelek	8.353	8.485

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

A 2023. június 30-án fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2,6 milliárd forint (7.019 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 1.869 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 8.485 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. június 24-én cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig (2017. végétől 2025. végéig), ezzel a teljes forint alapú tőke- és kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük. A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel 1.602 ezer euró értékben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Erste hitel

	2022. december 31.	2023. június 30.
Rövid lejáratú	1.964	1.993
Hosszú lejáratú	29.558	28.547
Hitelek	31.522	30.540

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 2.738 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:

	2022. december 31.	2023. június 30.
Rövid lejáratú	1.223	1.237
Hosszú lejáratú	15.046	14.424
Hitelek	16.269	15.661

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

A 2023. június 30-án fennálló hiteltartozás 16.800 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 15.661 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Unicredit hitel:

	2022. december 31.	2023. június 30.
Rövid lejáratú	1.404	1.432
Hosszú lejáratú	31.295	30.564
Hitelek	32.699	31.996

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel, ami 2019. december 30-án folyósításra is került. A hitel kiegészül egy a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, aminek eredményeképpen a kamatláb a hitel teljes futamidejére rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 4.805 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:

	2022. december 31.	2023. június 30.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	8.353	8.485
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	31.522	30.540
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	16.269	15.661
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	32.699	31.996
Hitelek	88.843	86.682

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Kedvezményes kamatozású hitelek:

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújtott a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleztek kis-és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2023. június 30-ra vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	8.889	404	8.485
UniCredit Bank Hungary Zrt.	16.800	1.139	15.661
Hitelek (NHP)	25.689	1.543	24.146

* A hitelszerződés megkötésének időpontjában érvényes piaci alapú 2,5%-os fix kamatlábbal számolva.

** A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetét (az NHP keretében kapott ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatás) az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (11. megjegyzés), illetve az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (14. megjegyzés) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

13. Fedezeti ügyletek valós értéke

	2022. december 31.	2023. június 30.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(2.699)	(1.602)
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	2.888	2.738
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	5.230	4.805
Fedezeti ügyletek valós értéke*	5.419	5.941
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	8.118	7.543
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	(2.699)	(1.602)
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	7.937	7.906

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2022. december 31.	2023. június 30.
Hitelek valós érték különbözete*	1.251	1.006
Garanciális visszatartás	7	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1.258	1.006

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

15. Árbevétel

	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtatlan bérbeadás árbevétele	3.887	4.219	7.709	8.414
Árbevétel	3.887	4.219	7.709	8.414

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

16. Működési költség

	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	31	40	55	72
Személyi jellegű költség	474	500	617	638
Egyéb működési költség	109	123	195	224
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	66	58	119	111
Működési költség	680	721	986	1.045

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap
Iroda és telekommunikáció	1	1	2	2
Jog és adminisztráció	50	55	84	105
Egyéb	58	67	109	117
Egyéb működési költség	109	123	195	224

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

17. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	135	78	300	129
Továbbszámlázott beruházási költségek	(116)	(63)	(266)	(106)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.400	1.436	2.960	3.463
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.295)	(1.444)	(2.736)	(3.490)
Egyebek	144	(19)	131	(26)
Egyéb bevétel / (ráfordítás)	268	(12)	389	(30)

18. Kamatbevétel és kamatköltség

	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap
Kapott kamatok	16	243	61	449
Hitelkamatok	(426)	(404)	(851)	(808)
Egyéb kamatköltség	(5)	(15)	(9)	(33)
Nettó kamatköltség	(415)	(176)	(799)	(392)

19. Egyéb pénzügyi eredmény

	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap
Realizált (árfolyamveszteség) / nyereség	(83)	107	(250)	181
Nem realizált árfolyamnyereség / (veszteség)	35	(100)	42	(139)
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	32	(14)	32	25
Egyéb pénzügyi eredmény	(16)	(7)	(176)	67

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

20. Nyereségadó

	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(2)	(4)	(9)	(8)
Nyereségadó	(2)	(4)	(9)	(8)

A leányvállalat Graphisoft Park Engineering & Management Kft a tevékenységéből fakadóan nem tartozik a SZIT törvény hatálya alá, ennek megfelelően társasági és iparűzési adó, valamint halasztott adó ehhez a céghez kapcsolódóan merülhet fel. 2022-ben és 2023-ban az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2022. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2022. június 30. napján végződő 6 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	2.371	2.635	5.377	5.811
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,24	0,26	0,53	0,58
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,24	0,26	0,53	0,58

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 FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

22. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2022. december 31.	2023. június 30.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	491.348	742.954
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	20.808	25.841
Saját részvények bekerülési értéke összesen	972	979

23. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2023. június 30-án:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2023. június 30.	Valós érték 2023. június 30.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	222.475	230.413	7.938
Immateriális javak	8	59	59	-
Adókötelezettség, nettó	5	(39)	(39)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		222.495	230.433	7.938
Pénzeszközök	3	11.837	11.837	-
Vevők	4	1.036	1.036	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.707	2.707	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	7.543	7.543	-
Szállítók	10	(395)	(395)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(5.933)	(5.933)	-
Hitelek	12	(86.682)	(86.682)	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	(1.602)	(1.602)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(1.006)	(1.006)	-
Pénzügyi instrumentumok		(72.495)	(72.495)	-
Nettó eszközérték		150.000	157.938	7.938

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2023. június 30-án 230.105 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2022. december 31.	Valós érték 2022. december 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	223.222	231.180	7.958
Immateriális javak	8	65	65	-
Adókötelezettség, nettó	5	(441)	(441)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		222.846	230.804	7.958
Pénzeszközök	3	12.236	12.236	-
Vevők	4	1.252	1.252	-
Egyéb forgóeszközök	6	4.241	4.241	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	8.118	8.118	-
Szállítók	10	(419)	(419)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(5.855)	(5.855)	-
Hitelek	12	(88.843)	(88.843)	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	(2.699)	(2.699)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(1.258)	(1.258)	-
Pénzügyi instrumentumok		(73.227)	(73.227)	-
Nettó eszközérték		149.619	157.577	7.958

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2022. december 31-én 230.865 ezer euró.

24. Északi terület kármentesítése

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

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

Az aktuális határidővel kapcsolatos végrehajtási terveiről az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.-től tájékoztatást kértünk, amelyre válaszul 2022 júniusában arról tájékoztatták társaságunkat, hogy rendelkeznek még a kivitelezői pályázat kiírásához és a kivitelezés megkezdéséhez szükséges engedélyekkel, elő is készítették a pályázat kiírásához szükséges dokumentációt, azonban a kármentesítés várható befejezésének időpontjáról legjobb szándékuk ellenére sem tudtak felelősen nyilatkozni.

2022. december 23. napján megjelent az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 566/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet. Ezen rendelet alapján a kármentesítésre kötelezett ismét jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását kérni a környezetvédelmi hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles volt engedélyezni a határidő hosszabbítást. A kármentesítésre kötelezett MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét 2022. december 27. napján benyújtotta, amely kérelemnek a hatóság 2022. december 28. napján helyt adott. A rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a jelenleg érvényes új határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására 2024. december 31., illetve egyes részterületek kármentesítésére és a felszín alatti vizeket érintően előírt határidő 2026. április 30. napja.

A tényleges kármentesítési munkák a jelentéskészítés időpontjáig nem kezdődtek meg, ezek előkészítéséről nincs tudomásunk. Mindezek alapján a Graphisoft Park a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját és a jelenleg érvényes legújabb határidő betartását továbbra is bizonytalannak tekinti, ezért az északi fejlesztési területen belátható időn belül nem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését.

25. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2023. április 28-án megtartott éves közgyűlése a Társaság 2022. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 249.152 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 8.786 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 201 HUF, összesen 2.026.602 ezer HUF (5.434 ezer EUR 2023. április 28-i árfolyamon), dolgozói részvények után mindösszesen 113.888 ezer HUF (305 ezer EUR 2023. április 28-i árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2023. május 12. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2023. május 5-én beazonosított részvényesek részére fizette ki.

26. Nyilatkozat

Felelősségvállaló nyilatkozat - A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített fél éves 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.