

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2024. első félév

2024. augusztus 13.



GRAPHISOFT PARK





Vezetői összefoglaló

A 2024. I. félévi **pro forma nettó eredmény 4,26 millió euró**, mely közel 16%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakát. Ez a növekedés részben annak köszönhető, hogy az irodapark bérbeadottsága az első félévben nem csökkent, **stabilan 95% körül** alakult, ami a bérleti díj indexálások csökkenő mértéke ellenére biztosította az árbevétel kedvező alakulását. Emellett néhány bérlő, aki 2023-ban a szerződés lejáratát előtt csökkentette bérlet területét, egyszeri kompenzációt fizetett (részben 2023 végén, részben idén), ami szintén pozitív hatással volt a nettó eredményre. Ezek az egyszeri bevételek időarányosan kedvező hatással voltak a Társaság 2024. I. félévi eredményére, ugyanakkor természetesen ezek a bevételek hiányozni fognak a következő években.

Bár egyes, folyamatban lévő bérleti szerződés megújítások alapján továbbra is számolunk kisebb mértékű üresedéssel az év hátralevő részére, jelenlegi számításaink alapján **2024-es év egészére** a korábban publikáltnál 300 ezer euróval magasabb árbevétel, és 500 ezer euróval magasabb, **7,6 millió euró pro forma nettó eredmény** várható. Ugyanakkor, a folyamatban lévő bérlői egyeztetések függvényében a jelenleg becsült kihasználtsági ráta kedvezőbben is alakulhat, továbbá az idei évben az egyes bérlők által fizetett egyszeri kompenzációk is a 2024. év eredményét javítják.

Ugyan érzékelhetően csökkent a kereslet az irodapiacra, a hibrid munkavégzés lehetőségének bevezetése, és a meglévő irodaterületek funkciójának rugalmas alakítása a Graphisoft Park bérlői között csak néhány esetben eredményezett bérleményi terület csökkenést. Bár a budapesti átlagos üresedési ráta 2024. I. félév végére megközelítette a 14%-ot, és egyes szakértői várakozások szerint 2024. végéig ennek további növekedése is bekövetkezhet, a Graphisoft Park kihasználtságán ez a trend egyelőre mérsékelten mutatkozott: a korábban kiemelkedően magas, 97-98%-ról 2023. év végére 95%-ra csökkent, 2024. I. felében pedig érdemben nem változott, így még mindig jelentősen kedvezőbb a budapesti átlaghoz képest. A stabilitáshoz hozzájárul az is, hogy a Graphisoft Park bérlőire jellemző, nagyfokú kreativitással és intenzív együttműködéssel járó kutató-fejlesztő munka nem nélkülözheti legalább részben a személyes jelenlétet. Továbbá, az irodapark bérlői a hazai átlaghoz képest jellemzően hosszabb időtartamra köteleződnek el, köszönhetően a park egyedi természeti adottságainak, a technológiai és informatikai fókusz adta miliőnek. A Park összes jelenlegi bérlőjének **az első bérleti jogviszony kezdetétől számított átlagos ideje 15,4 év**.

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

Pro forma eredmények

2024. I. félévi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: a stabil, 95%-os kihasználtság mellett az esedékes euró alapú indexálás eredményeképpen a **bérleti díjbevételek** 268 ezer euróval, **3%-kal haladták meg** az előző év hasonló időszakát. Az egyéb bevétel alapvetően a bérlők által kért és finanszírozott időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi. 2023-ban az egyéb eredményt csökkentette a bérbeadott területek energiafelhasználásának csökkentéséhez, és az üzemeltetés dekarbonizációs stratégiájához való – a Társaság által vállalt – egyszeri hozzájárulás költsége. A **működési költségek 20%-os növekedése** elsősorban az inflációs díjemelések hatását mutatják. Az **értékcsökkenés** a korábban előrejelzettnek megfelelően – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – **kismértékben csökkent** az előző év hasonló időszakához képest. A **pénzügyi eredmény kedvezőtlenebb**: bár a hiteltörlesztések következtében



csökkenő tőkekintlévőség után fizetendő kamatok csökkentek, a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel a megváltozott kamatkörnyezetben elmaradt az előző év kiemelkedő eredményétől, továbbá a félév végére gyengülő forint miatt a forintban tartott eszközeinken árfolyamvesztés keletkezett. A tárgyidőszak eredményét ugyanakkor lényegesen javítja az egyes bérlok által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett egyösszegű kompenzáció. Mindezek együttes hatásaként 2024. I. félévében az **EBITDA 762 ezer euróval, 10%-kal, az adózott eredmény pedig 576 ezer euróval, 16%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakát.**

(millió euró)	2023 H1 tény	2024 H1 tény
Bérleti díj bevétel	8,41	8,68
Egyéb ráfordítás, bevétel (nettó)	(0,03)	0,65
Működési költség	(0,93)	(1,12)
EBITDA	7,45	8,21
Értékcsökkenés	(3,43)	(3,24)
Üzemi eredmény	4,02	4,97
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(0,33)	(0,70)
Adózás előtti eredmény	3,69	4,27
Nyereségadó	(0,01)	(0,01)
Adózott eredmény	3,68	4,26

Előrejelzés

Az előző év hasonló időszakánál kedvezőbb, és a korábbi éves előrejelzést is időarányosan meghaladó első félévi eredmények alapján a Társaság az alábbiak szerint módosítja 2024. évre vonatkozó előrejelzését:

- a korábban előrejelzetthez képest várhatóan 300 ezer euróval magasabb árbevétel,
- és 200 ezer euróval magasabb egyéb bevétel

együttes hatásaként 2024-ben mind az EBITDA, mind a pro forma nettó eredmény, bár kis mértékben elmaradhat az előző évi (részben a kiemelkedő pénzügyi eredménynek köszönhető) eredménytől, de várhatóan **500 ezer euróval haladja meg** a korábban publikált előrejelzésünket.

2024-ben a jelenlegi magas kihasználtság ellenére, néhány bérleti szerződésben várhatóan bekövetkező változás miatt az év második felében a bérbeadott területek kismértékű csökkenésével számolunk. A bérleti díjak csökkenő mértékű indexálása a várhatóan kieső bevételnek csak egy részét kompenzálja, így összességében 2024-re **az előző évivel egyező, 16,9 millió euró bérleti díjbevételt** várunk. A bérelt területek módosítására vonatkozó kérések nagyobb részt a szerződések lejáratakor kerülnek újratárgyalásra, de néhány bérlo esetében már 2023-ban, még a lejárat előtt létrejött erre vonatkozó megállapodás, melyeknek hatása a 2024-es üzleti évet is érinti. A szerződéslejárat előtti területcsökkentések jelentős részét a bérlok egyösszegben kompenzálják, ami az egyéb bevételeket növelte meg egyszeri bevételként, részben már 2023-ban, illetve 2024-ben is. Ezek a bevételek természetesen a következő időszakokban hiányozhatnak, az erre vonatkozó előrejelzésünket a harmadik negyedéves jelentésünkben tesszük meg. A **működési költségek** terén jelentős, **18%-os növekedéssel** számolunk, részben a szolgáltatási díjak emelkedése, a személyi jellegű kifizetések növelése és az ESG stratégiában meghatározott célok kapcsán felmerülő új költségelemek következtében. Az **értékcsökkenés várhatóan** 2024-ben egyes eszközök kifutása miatt **300 ezer euróval csökkenni fog**. Ugyanakkor a **pénzügyi műveletek nettó eredménye várhatóan kedvezőtlenebbül alakul** az előző évinél: bár a csökkenő hitelkintlévőség után fizetendő kamat mérséklődik, a forint kamatkörnyezetben bekövetkezett változások miatt a 2023-ashoz hasonló mértékű kamatbevétellel már nem számolhatunk, továbbá a forint volatilitása is okozhat árfolyamvesztésget. Összességében **2024-re 7,6 millió euró pro**



forma adózott eredménnyel számolunk, ami ugyan mintegy 3%-kal elmarad a 2023. év egyszeri tényezőik miatt kiemelkedő eredményeitől, de a 2022. évi nettó eredményt több mint 25%-kal meghaladja.

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

Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték

2024. I. félév végén a független értébecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét 226 millió euróra** értékelte, mely **minimális, 500 ezer euró növekedést** jelent 2023. év végéhez képest. Ezen belül az **elkészült, átadott ingatlanok valós értéke 300 ezer euróval** nőtt. Annak ellenére, hogy az általános piaci bizonytalanság miatt a hozamelvárás tovább emelkedett, ennek hatása az ingatlanok valós értékben nem mutatkozott. Az irodapark bérlői köre stabil és az épületek kihasználtsága átlag feletti, az előző év végére bekövetkezett kisebb üresedés mellett is. A **fejlesztési területek valós értéke¹ sem változott érdemben** (200 ezer euró növekedés): a telkek értékét meghatározó körülményekben az elmúlt félévben nem történt jelentős változás. Az északi fejlesztési területet érintő kármentesítés megvalósítása elhúzódik és továbbra is bizonytalan.

Köszönhetően az eurózónában tapasztalt kamatszinteknek, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött **kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke² továbbra is kedvező**, melynek eredménye a tőkében (nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló **hitelállománya** a folyamatos törlesztések eredményeképpen **82 millió euróra csökkent**. A Társaság **készpénzállománya** – a II. negyedévben történt osztalékfizetést követően – **2024. I. félév végén közel 10 millió euró**, mely biztosítja a vállalat hosszú távú biztonságos működését, az egyes bérlői kialakítások, épület korszerűsítések, felújítások finanszírozását, továbbá tartalékot képez a változó gazdasági körülmények esetleges negatív hatásaira is.

Összességében az ingatlanállomány valós értékének növekedése, és a csökkenő hiteltartozás mellett a növekvő készpénztartaléknak köszönhetően a Társaság **valós nettó eszközértéke az előző év végi értéket 1 millió euróval meghaladva 159 millió euró** értéket ért el.

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

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



[ezer EUR]

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

Dekarbonizációs stratégia

Az irodatermek funkciójának átalakulása mellett meghatározó szempont és egyben cél az épületek karbonlábnyomának folyamatos csökkentése, a Park dekarbonizációs stratégiájának kialakítása és a bérlőkkel közös megvalósítása. A Társaság erre vonatkozó megfontolásait, stratégiájának főbb elemeit és az ennek elérése érdekében meghatározott célkitűzéseit a 2023-ban publikált, és azóta **Zöld Béka díjat³** nyert **első ESG jelentésében** tette közzé. 2024. II. negyedévében a Társaság közzétette soron következő ESG jelentését, melyben beszámolt a 2023-as évben elért eredményekről, a stratégia részeként megfogalmazott célkitűzések nyomon követéséről, és néhány új szempont figyelembe vételéről.

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

Emellett legalább olyan fontos a hatékony épületüzemeltetés megvalósítása és a **tudatos energiafogyasztás ösztönzése**. A bérlőkkel együttműködve **a gáz- és áramfogyasztásban** a 2022-es év után 2023-ban is **jelentős megtakarítást** sikerült elérni, mely együttműködést és intenzív kapcsolatot, valamint a fogyasztás monitorozását (mind az eszközök és berendezések energiafogyasztására, mint a felhasználási szokásokra vonatkozóan) a továbbiakban is fenntartjuk. Célunk továbbá az energiahatékonyság javítása mellett a **tudatos anyaghasználat** szempontjainak (pl. élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság) előtérbe helyezése, az irodakialakítások és az üzemeltetés során keletkező hulladék minimalizálása, továbbá a Park egyedi jellegét adó zöld park, környezet és ezáltal a **biodiverzitás** megőrzése és fenntartása.

* * *

Továbbra is úgy látjuk, hogy a nagyrészt technológia- és tudásalapú, magasan kvalifikált munkatársakat alkalmazó cégek részéről a Graphisoft Park által nyújtott, egyedi, **valóban zöld környezetben elhelyezkedő irodapark** továbbra is keresett lesz és a budapesti irodapiacot meghaladó 90% feletti kihasználtsággal számolhatunk. A Társaság közel 30 évvel ezelőtt megfogalmazott stratégiája tehát az utóbbi években általánosan elterjedt „home office” gyakorlat mellett is működik. Bár az irodahasználat módja és mértéke, és a bérelt területek különböző funkciójának megoszlása jelentős változásokon megy keresztül, a nagyfokú

³ A Deloitte által alapított Zöld Béka díj azokat a vállalatokat ismeri el, akiknél a fenntarthatóság része az üzleti stratégiának, a szervezeti kultúrának és a társaság működésének, és jelentésük ezt átfogóan szemlélteti, mind az elért eredmények bemutatásában, mind a célkitűzések és a stratégia megfogalmazásában.



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

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
Vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2023. június 30.	2024. június 30.
	napján végződő 6 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	8.414	8.682
Működési költség	(934)	(1.121)
Egyéb bevétel (nettó)	(30)	651
EBITDA	7.450	8.212
Értékcsökkenés és amortizáció	(3.432)	(3.244)
Üzemi eredmény	4.018	4.968
Nettó kamatköltség	(392)	(578)
Egyéb pénzügyi eredmény	67	(119)
Adózás előtti eredmény	3.693	4.271
Nyereségadó	(8)	(10)
Pro forma adózott eredmény (1)	3.685	4.261
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	0,37	0,42
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(1.195)	(116)
El nem számolt értékcsökkenés	3.321	3.128
Beszámoló szerinti adózott eredmény	5.811	7.273
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	0,58	0,72

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

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



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2023. december 31.	2024. június 30.
Ingatlanok valós értéke	211.762	212.101
-ebből könyv szerinti érték (1)	210.186	210.477
Fejlesztési telkek valós értéke	13.710	13.940
-ebből könyv szerinti érték (1)	8.354	8.362
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	225.472	226.041
Becsült valós nettó eszközérték (2)	158.228	159.313
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	152.157	152.941
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	15,69	15,80
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)	15,09	15,17

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

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

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

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



Részletes elemzés

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

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

2024. I. félévi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2024: 8.682 ezer euró; 2023: 8.414 ezer euró) 268 ezer euróval, 3%-kal haladta meg az előző év hasonló időszakát. Kismértékben alacsonyabb kihasználtság mellett a bérleti szerződések euró alapú indexálása eredményezte a növekedést.
- A **működési költség** (2024: 1.121 ezer euró; 2023: 934 ezer euró) 20%-kal nőtt az előző év hasonló időszakához képest, melyet elsősorban egyes, ingatlanokkal kapcsolatos kiadások, illetve személyi jellegű költségek inflációkövető növekedése okozott.
- Az **egyéb bevétel (ráfordítás)** (2024: 651 ezer euró bevétel; 2022: 30 ezer euró ráfordítás) alapvetően a bérlők megrendelésére és költségére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye. 2024-ben ezt jelentősen növelte az egyes bérlők által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett összegű kompenzáció, ugyanakkor 2023-ban az egyéb eredményt csökkentette a bérbeadott területek energiafelhasználásának csökkentéséhez, és az üzemeltetés dekarbonizációs stratégiájához való – a Társaság által vállalt – egyszeri hozzájárulás költsége.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2024: 3.244 ezer euró; 2023: 3.432 ezer euró) 5%-kal elmarad az előző évitől, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Az **EBITDA** (2024: 8.212 ezer euró; 2023: 7.450 ezer euró) 762 ezer euróval, 10%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2024: 4.968 ezer euró; 2023: 4.018 ezer euró) 950 ezer euróval, 24%-kal nőtt az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2024: 578 ezer euró; 2023: 392 ezer euró) 186 ezer euróval, 47%-kal nőtt az előző évhez képest. A hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség eredményeképpen a fizetett kamat kevesebb, ugyanakkor a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel a megváltozott kamatkörnyezetben jelentősen elmaradt az előző év kiemelkedő eredményétől.
- Az **egyéb pénzügyi eredményt** (2024: 119 ezer euró veszteség; 2023: 67 ezer euró nyereség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbsége befolyásolja.
- A **nyereségadó** (2024: 10 ezer euró; 2023: 8 ezer euró) mértéke minimális, mivel a Csoport – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség alól.
- A **nettó nyereség** (2024: 4.261 ezer euró; 2023: 3.685 ezer euró) 576 ezer euróval, 16%-kal haladja meg az előző év eredményét.



2024. I. félévi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2024. I. félévben 3.012 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 3.128 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 116 ezer euróval csökkentette az eredményt. A gazdasági kilátások és az irodaterületek iránti szűkülő kereslet a teljes irodapiacra hatással van, ugyanakkor a független értébecslő a Graphisoft Park átlagosnál magasabb kihasználtsági rátája és a stabil bérlői állománya alapján az ingatlanok értékét csak kismértékben csökkentette.

2023. I. félévében a beszámoló szerinti eredmény 2.126 ezer euróval volt magasabb a „pro forma” eredménynél: 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.

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

Hasznosítás, kihasználtság

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

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

A 2020-ban a COVID válság hatására bekövetkezett kismértékű, átmeneti csökkenést követően a Graphisoft Park kihasználtsága már a következő évben növekedni kezdett, 2022-2023 években stabilan 97-98%-on állt, még az időszakra jellemző magas, volatilis energiaárak és recessziós környezet ellenére is. 2023 utolsó negyedévében ugyanakkor, több nagyobb bérlő szerződésének megújításakor terület csökkentési igények merültek fel, ezzel év végére 95%-ra csökkentve az irodapark kihasználtságát. Bár jelen gazdasági környezetben további kisebb üresedés várható még 2024. év hátralévő részében (lásd alább **2024. évi előrejelzés** címszó alatt), ez a kihasználtsági szint továbbra is meghaladja a budapesti irodapiaci átlagot, 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 **15,4 év**. Az érvényes szerződésekből **hátralévő súlyozott átlagos időtartam** ugyanakkor, igazodva az irodabérleti piacon általánosan tapasztalható csökkenő trendhez **2,3 év**. A Társaság – ahogy 2024. július 26-án közzétette – egy nagyobb bérlővel nem kötelező erejű megállapodást kötött a bérlő bérleti szerződésének megújításáról. Az erre vonatkozó végleges szerződés megkötése esetén a teljes bérlői állományra vonatkozó átlagos hátralévő bérleti időtartam ezzel 4,8 évre változhat.



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 projektek kerülnek, melyeket a bérlőkkel folyamatosan egyeztetve, velük együttműködve valósítunk meg. A 2023-as évben 2 nagyobb épületben (mintegy 16 ezer m² bérbeadható területet érintve) történtek nagyobb értékben energiahatékonyságot növelő fejlesztések (hőszivattyú, illetve kisebb napelemek telepítése, irodai és összekötő folyosói üvegek cseréje hőszigeteltre). 2024-ben további épületeken kezdtünk meg hasonló felújításokat, fokozatosan javítva az épületeink energiahatékonyságát, és csökkentve az egész park működésének karbonlábnyomát. 2024. második felében, illetve 2025-ben több, nagyobb épületen indítunk energetikai fejlesztéseket (további hőszivattyúk és új, energiatakarékos eszközök telepítése, nyílászárók, világítótestek cseréje), az elmúlt éveket meghaladó értékben és volumenben.

Az elmúlt időszakban – részben a kialakult energiaválság okán is – nagy hangsúlyt fektettünk az energiafelhasználás monitorozására, és a bérlőkkel együttműködve a fogyasztás tudatos csökkentésével, a 2022-es évben közel 20%-os, míg **2023-ban további 10% megtakarítást értünk el**. A 2023-ban publikált ESG stratégiánkkal összhangban, az épületek korszerűsítésének tervezésekor a dekarbonizációs célok elérését támogató projektek kapnak prioritást, szem előtt tartva az energiahatékonyság javítása mellett a tudatos anyaghasználatot (élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság), valamint az átépítés során keletkező hulladék minimalizását is.

Finanszírozás

A Társaság fejlesztési céljainak finanszírozására, korábbi hitelének refinanszírozására, illetve tőkeszerkezetének optimalizálására 2015 és 2019 között 4 alkalommal az Erste Bank Hungary Zrt.-től, illetve a UniCredit Bank Hungary Zrt.-től összesen 119.600 ezer euró értékben vett fel hiteleket. Az első két fejlesztési hitelfelvétel a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében történt. Mindegyik hitel futamideje 10 év, a kamatlábak pedig árfolyam és kamatcsere fedezeti ügyletek (CCIRS és IRS) révén mindegyik hitel teljes futamidejére rögzítettek, a tárgyidőszakban átlagosan 1,77% kamatlábbal. A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke 82 millió euró, jelenleg tehát az ingatlanok valós értékének 36%-a. A kamatcsere ügyletek pozitív valós értéke (3,9 millió euró) tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatai között fennálló különbséget.

Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejárat dátum	2024.06.30-án fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	7.553
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	15.200
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	28.621
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	30.673
Összesen	119.600		82.047



2024. évi előrejelzés

2024-ben az év hátralévő részében várhatóan kismértékben csökkenő kihasználtság mellett is a korábban publikált előrejelzéshez képest 500 ezer euróval magasabb adózott eredményt várunk, Társaság hagyományosan konzervatív üzletpolitikájának megfelelő becslés mellett is. A bérleti díjak csökkenő mértékű indexálása mellett a korábban előrejelzettnél kedvezőbb kihasználtság eredményeképpen az előző évvel megegyező mértékű bérleti díjbevéttel, egyszeri hatások miatt az egyéb bevétel növekedésével, a működési költségek inflációs emelkedésével, továbbá a változó kamatkörnyezet miatt az előző évinél alacsonyabb kamatbevéttel számolunk.

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

- Az előző évvel nagyságrendileg egyező bérleti díjbevétteli várakozásunkban figyelembe vettük tehát, hogy az év hátralévő részében további kisebb üresedés felmerülhet. A változó irodahasználati szokások, illetve a romló gazdasági környezet miatt az esedékes szerződésmegújítások során a bérlők egy része csak kisebb területre hosszabbít szerződést, továbbá egyes bérlők 2023-ban már szerződéslejárata előtt kérték bérleményi területük csökkentését. Ennek ellentételezésként a 2024-es évre vonatkozó bérleti díj nagyrészt kompenzációként megfizették, mely az egyéb bevételek között került elszámolásra. Emelett a bérleti díjak esedékes indexálásának mértéke mérséklődésével is számolunk. Mindezek alapján **2024. évre 16,9 millió euró bérleti díjbevéttel** várunk.
- Az **egyéb bevételek** hagyományosan a bérlők által kért átépítések ellentételezéért kapott bevételeket jelentik. **2024-ben** (2023-hoz hasonlóan) az egyes bérleti területek lejárat előtti csökkentése ellenében fizetendő kompenzáció növeli az egyéb bevételeket, amely így a korábbi éveket meghaladó, **800 ezer eurót** érhet el.
- A **működési költségek** esetében **2024-ben** a szolgáltatások díjának további emelkedésével, a személyi jellegű kifizetések növelésével, és az ESG stratégiában meghatározott célok megvalósításához szükséges új költségelemekkel **összesen mintegy 18% növekedéssel** számolunk.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint **2024-ben** az **EBITDA** az előző évihez hasonlóan **15,8 millió euró** lesz.
- 2024-ben** a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt várhatóan az előző évhez képest mintegy **300 ezer euróval csökkenni** fog.
- A **pénzügyi műveletek nettó eredményének** részeként a folyamatos hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevősége után fizetendő kamat mérséklődik. Ugyanakkor 2024-ben a kamatkörnyezetben bekövetkezett változásokra tekintettel már nem számolunk a 2023-ashoz hasonló mértékű kamatbevéttel, és a forint volatilitása is okozhat árfolyamveszteségeket. Összességében **2024-re** az előző évinél mintegy 600 ezer euróval több, **1,6 millió euró nettó pénzügyi költség** várható.



- Mindezek eredményeként a **2024. évi várható pro forma nettó eredmény 7,6 millió eurót** érhet el. A várható eredmény ugyan az előző évi kimagasló eredménytől közel 300 ezer euróval, azaz 3%-kal elmaradhat, ugyanakkor több mint 25%-kal meghaladja a 2022. évi pro forma eredményt.

További fejlesztési lehetőségek

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



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

Tekintettel az irodapiac várható csökkenésére, a Társaság megvizsgálja a déli terület South Park II nevű legdélebbi részén a lakó- és szolgáltató funkció fejlesztésének lehetőségét, ami ezen a központi területtől távolabb eső, közúttal is elválasztott területen összességében városképi, városszervezési- és üzleti szempontból is célszerűbb lenne a további irodaépület fejlesztés helyett. Jelenleg a lakóingatlan fejlesztési lehetőség feltérképezése zajlik, mely várhatóan ez év végén, következő év elején zárul.

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

A fentiek mellett meg kell említenünk, hogy az egykori Óbudai Gázgyár területéből a Társaság tulajdonában álló összesen 18 ha kiterjedésű terület közvetlen szomszédságában a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában **további 12 ha**



fejlesztési terület található. Erre a kármentesítést követően a jelenleg érvényes szabályzás szerint **további 120.000 m² terület fejleszthető**, amelyhez felszín alatt mintegy 3000 gépkocsi elhelyezésére alkalmas mélygarázs is építhető. Amennyiben a Fővárosi értékesíteni kívánja a tulajdonában álló fejlesztési területeket, annak nagyobb részére (7,5 ha) a Társaság elővásárlási joggal rendelkezik.

Oktatási funkció

A Graphisoft Park koncepciójának fontos jellemzője a technológiai-informatikai fókusszal rendelkező világcégek, a startup vállalkozások és a magas színvonalat képviselő oktatási intézmények ("tudásgyárak") szinergiája. Ennek szellemében kapott helyet a Parkban az IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola, az elsősorban az Egyesült Államokból érkező diákok számára alapult AIT-Budapest és a környezettudatos oktatást ovódáskortól fókuszba állító Real School is. A technológiai cégek, startup vállalkozások és az oktatási intézmények között már eddig is szoros, együttműködő partneri kapcsolat jött létre és a Graphisoft Park e három fontos pillére kölcsönösen támogatja, erősíti és stimulálja egymást. Mindhárom szektor számára egyre inkább vonzerőt és erőforrást jelent a fizikai közellét és tartalmi együttműködés. A Park vezetése tudatosan támogatja mindhárom pillér jelenlétét és az együttműködésben rejlő potenciál optimális kihasználását. Továbbra is nyitottak vagyunk tudásközpontok és tudásgyárak, magas színvonalat képviselő, a Park koncepciójába illő oktatási intézmények befogadására.

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 bérllőink 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 illetve az infláció megugrása, az energiaárak drasztikus változása mellett is csak kismértékben csökkent, és a jelenlegi gazdasági körülmények közepette is 95%-on áll. Ugyanakkor a közeljövőben a bérlői magatartásban tapasztalható 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 befolyásolja a gazdasági környezet, az HUF/EUR árfolyam (melynek évközi ingadozása miatt a Társaság pénzügyi eredményére gyakorolt hatása nem előrejelezhető), az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2024. végéig 400 HUF/EUR átlagárfolyammal, 3,5% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan gazdasági, jogi és adózási környezettel számoltunk.

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



Felelősségvállaló nyilatkozat - A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített mellékelt 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, 2024. augusztus 13.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



EPRA mutatószámok

A Graphisoft Park SE 2022-ben, Magyarországon elsőként csatlakozott az EPRA (European Public Real Estate Association) szervezethez, melynek küldetése az európai ingatlanszektor előmozdítása, fejlesztése és képviselete. Ennek részeként a befektetők és érdekelt felek jobb tájékoztatását elősegítve egy szabványosított keretrendszer hozott létre az ingatlantársaságok közötti összehasonlíthatóság javítása érdekében (EPRA BPR – Best Practices Recommendations). A Graphisoft Park SE a transzparencia iránti elkötelezettségének jegyében 2023-tól részletes pénzügyi, és az ingatlanportfolióra vonatkozó információkat tesz közzé az EPRA ezen ajánlásai szerint.

		EPRA mutatószámok - konszolidált	
		2023 H1	2024 H1
EPRA Earnings ¹	in T EUR	6.981	7.394
EPRA Earnings per share	in EUR	0,69	0,73
EPRA net initial yield ²	in %	6,78%	6,94%
EPRA 'topped-up' net initial yield ²	in %	6,87%	7,02%
EPRA cost ratio ³ (including direct vacancy costs)	in %	12,78%	6,75%
EPRA cost ratio ³ (excluding direct vacancy costs)	in %	12,50%	6,43%
		2023.12.31	2024.06.30
EPRA NAVs			
EPRA Net reinstatement value ⁴	in T EUR	150.669	150.816
EPRA Net reinstatement value per share	in EUR	14,94	14,96
EPRA net tangible assets ⁵	in T EUR	150.614	150.779
EPRA net tangible assets per share	in EUR	14,94	14,95
EPRA Net disposal value ⁶	in T EUR	152.157	152.941
EPRA net disposal value per share	in EUR	15,09	15,17
EPRA vacancy rate ⁷	in %	3,70%	4,00%
EPRA loan-to-value ratio ⁸	in %	32,30%	32,20%

¹ Működésből származó eredmény, befektetési célú ingatlanok és pénzügyi eszközök valós érték változása nélkül.

² Az éves árbevétel csökkentve az ingatlanokkal kapcsolatos működési költségekkel, és az ingatlanok becsült vevői költségekkel növelt valós piaci értékének hányadosa. A „topped-up” mutató az árbevételre vonatkozóan kiigazításokat tartalmaz bérleti díjmentes, vagy egyéb kedvezményes időszakokra vonatkozóan.

³ Adminisztratív és működési költségek aránya az árbevételhez képest.

⁴ Nettó eszközérték hosszú távon, feltételezve, hogy az ingatlanok nem kerülnek eladásra, az újjáépítéshez szükséges értéket mutatja.

⁵ Tárgyi eszközök nettó értéke, feltételezve, hogy az eszközök adás-vétel tárgyai lehetnek, ezzel halasztott adó keletkezhet. Ez a mutató nem tartalmazza az immateriális javak értékét.

⁶ Nettó elidegenítési érték: értékesítéskori érték, ahol a halasztott adó, a pénzügyi eszközök és egyéb kiigazítások kerülnek kiszámításra, és a keletkező adó levonásra kerül.

⁷ Az üres területek becsült bérleti értéke a teljes portfólió értékéhez képest.

⁸ A kötelezettség állomány (az aktuálisan rendelkezésre álló szabad pénzeszközzel nem fedezett) értékének aránya az ingatlanok és egyéb eszközök piaci értékéhez képest.

A mutatók számítási módszertana és részletes kalkulációja az éves jelentésben kerül bemutatásra.



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2024. június 30-án végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2024. augusztus 13.

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 féléves beszámolóhoz	8-26

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2024. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2023. december 31.	2024. június 30.
Pénzeszközök	3	14.562	9.874
Vevők	4	1.097	1.684
Adókövetelés	5	562	21
Egyéb forgóeszközök	6	3.192	3.147
Forgóeszközök		19.413	14.726
Befektetési célú ingatlanok	9	218.540	218.839
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.116	1.209
Immateriális javak	8	55	37
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	4.999	5.435
Befektetett eszközök		224.710	225.520
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		244.123	240.246
Rövid lejáratú hitelek	12	5.513	5.556
Szállítók	10	726	554
Adókötelezettség	5	400	383
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	4.846	3.496
Rövid lejáratú kötelezettségek		11.485	9.989
Hosszú lejáratú hitelek	12	78.291	75.313
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	1.439	1.491
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	751	512
Hosszú lejáratú kötelezettségek		80.481	77.316
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		91.966	87.305
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		149.534	149.747
Saját részvények	22	(981)	(979)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	13	5.727	6.316
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.054)	(3.074)
Saját tőke		152.157	152.941
FORRÁSOK ÖSSZESEN		244.123	240.246

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2024. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2024. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap	2024. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele		4.219	4.371	8.414	8.682
Árbevétel	15	4.219	4.371	8.414	8.682
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	16	(40)	(40)	(72)	(78)
Személyi jellegű költség	16	(500)	(603)	(638)	(774)
Egyéb működési költség	16	(123)	(160)	(224)	(269)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(58)	(58)	(111)	(116)
Működési költség		(721)	(861)	(1.045)	(1.237)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(664)	(1.163)	(1.195)	(116)
Egyéb (ráfordítás) / bevétel	17	(12)	529	(30)	651
ÜZEMI EREDMÉNY		2.822	2.876	6.144	7.980
Kamatbevétel	18	243	100	449	209
Kamatköltség	18	(419)	(395)	(841)	(787)
Árfolyamkülönbözet	19	(7)	(41)	67	(119)
Pénzügyi eredmény		(183)	(336)	(325)	(697)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		2.639	2.540	5.819	7.283
Nyereségadó	20	(4)	(5)	(8)	(10)
ADÓZOTT EREDMÉNY		2.635	2.535	5.811	7.273
A Társaság részvénnyeseire jutó eredmény		2.635	2.535	5.811	7.273
Egy részvénnyre jutó eredmény (EUR)	21	0,26	0,25	0,58	0,72
Egy részvénnyre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,26	0,25	0,58	0,72

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
2024. JÚNIUS 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2024. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap	2024. június 30. napján végződő 6 hónap
Adózott eredmény		2.635	2.535	5.811	7.273
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		470	225	(31)	589
Átváltási különbözet**		21	2	46	(20)
Egyéb átfogó jövedelem		491	227	15	569
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		3.126	2.762	5.826	7.842
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		3.126	2.762	5.826	7.842

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

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

	Jegyzett	Eredmény-	*Saját	**Cash flow fedezeti	***Tárgyi eszközök	Halmazott	Saját
	tőke	tartalék	részvények	ügylet tartaléka	átértékelési különbözete	átváltási	tőke
						különbözet	
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 átruházás	-	(4)	4	-	-	-	-
Osztalék	-	(5.434)	-	-	-	-	(5.434)
Saját részvény vásárlás	-	-	(11)	-	-	-	(11)
2023. június 30.	250	145.183	(979)	7.906	681	(3.041)	150.000
2023. december 31.	250	149.534	(981)	5.727	681	(3.054)	152.157
Adózott eredmény	-	7.278	-	(5)	-	-	7.273
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(20)	(20)
Értékelési tartalék	-	(5)	-	594	-	-	589
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
Osztalék	-	(7.058)	-	-	-	-	(7.058)
2024. június 30.	250	149.747	(979)	6.316	681	(3.074)	152.941

* A saját részvények adatait a 22. megjegyzés tartalmazza.

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
 2024. JÚNIUS 30.
 (minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2024. június 30. napján végződő 6 hónap	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2024. június 30. napján végződő 6 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	2.639	2.540	5.819	7.283
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	664	1.163	1.195	116
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	58	58	111	116
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége)	-	-	-	(21)
Kamatköltség	419	395	841	787
Kamatbevétel	(243)	(100)	(449)	(209)
Nem realizált árfolyamveszteség / (nyereség)	62	5	176	(38)
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	1.045	(316)	1.405	(11)
Kötelezettségek (csökkenése) / növekedése	(770)	95	(241)	(1.425)
Fizetett nyereségadó	(2)	(1)	(11)	(10)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	3.872	3.839	8.846	6.588
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(155)	(194)	(472)	(449)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(24)	(41)	(33)	(210)
Tárgyi eszközök értékesítése	-	-	-	30
Kapott kamat	237	103	446	219
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	58	(132)	(59)	(410)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.486)	(1.512)	(2.966)	(3.022)
Fizetett kamat	(407)	(390)	(807)	(775)
Saját részvény vásárlás	(11)	-	(11)	-
Fizetett osztalék	(5.434)	(7.058)	(5.434)	(7.058)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(7.338)	(8.960)	(9.218)	(10.855)
Pénzeszközök (csökkenése)	(3.408)	(5.253)	(431)	(4.677)
Pénzeszközök az időszak elején	15.286	15.080	12.236	14.562
Pénzeszközök árfolyam (vesztesége) / nyeresége	(41)	47	32	(11)
Pénzeszközök az időszak végén	11.837	9.874	11.837	9.874

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. 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 (cégjegyzékszama 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 23 fő volt 2024. 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 2024. 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 törzsrészcvényből 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	2023. december 31.			2024. június 30.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	90,87	10.631.674	100,00	90,14
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	16,12	1.789.082	16,83	15,99
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	15,19	1.685.125	15,85	15,06
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,82	90.457	0,85	0,81
5% feletti részvényesek	2.960.406	27,85	26,68	2.752.680	25,89	24,61
HOLD Alapkezelő Zrt. (5)	735.386	6,92	6,63	1.252.680	11,78	11,20
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt. (4)	725.020	6,82	6,53	n/a	n/a	n/a
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,52	1.500.000	14,11	13,41
Egyéb részvényesek	5.333.110	50,16	48,06	5.540.836	52,12	49,53
Saját részvények (1)	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	1.876.167	n/a	9,13	1.876.167	n/a	9,86
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	923.213	n/a	8,32	923.213	n/a	8,25
Farkas Ildikó – IT tag, CFO (3)	90.000	n/a	0,81	180.000	n/a	1,61
Dolgozói saját részvények (1)	862.954	n/a	-	772.954	n/a	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

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

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

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

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2024. 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.
Szígeti András	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. május 31.
Farkas Ildikó	tag	2023. április 28.	2026. május 31.

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

2. Számviteli politika

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

A tevékenység szezonalitása

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

Deviza-átszámítási árfolyamok

A deviza-átszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2023. június 30. napján végződő 6 hónap	2024. június 30. napján végződő 6 hónap
EUR/HUF nyitó:	400,25	382,78
EUR/HUF záró:	371,13	395,15
EUR/HUF átlag:	380,94	389,82

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

3. Pénzeszközök

	2023. december 31.	2024. június 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	14.561	9.873
Pénzeszközök	14.562	9.874

4. Vevők

	2023. december 31.	2024. június 30.
Vevők	1.112	1.699
Vevők értékvesztése	(15)	(15)
Vevők	1.097	1.684

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2023. december 31.	2024. június 30.
Adókövetelés	562	21
Adókötelezettség	(400)	(383)
Nettó követelés / (kötelezettség)	162	(362)

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

6. Egyéb forgóeszközök

	2023. december 31.	2024. június 30.
Elhatárolt bevételek	532	416
Elhatárolt költségek	94	107
Banki biztosítéki számlák	2.434	2.444
Egyéb követelések	132	180
Egyéb forgóeszközök	3.192	3.147

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

Bruttó érték:

2023. december 31.	1.377	991	-	2.368
Növekedés	4	200	6	210
Értékesítés	-	62	-	62
Selejtezés	-	(124)	-	(124)
Átváltási különbözet	-	(26)	-	(26)
2024. június 30.	1.381	1.103	6	2.490

Értékcsökkenés:

2023. december 31.	516	736	-	1.252
Növekedés	41	59	-	100
Értékesítés	-	71	-	71
Selejtezés	-	(124)	-	(124)
Átváltási különbözet	-	(18)	-	(18)
2024. június 30.	557	724	-	1.281

Nettó érték:

2024. június 30.	824	379	6	1.209
-------------------------	------------	------------	----------	--------------

8. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak		Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2022. december 31.	65	65	2023. december 31.	55	55
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2022. december 31.	136	136	2023. december 31.	162	162
Növekedés	19	19	Növekedés	-	-
Átváltási különbözet	7	7	Átváltási különbözet	(5)	(5)
2023. december 31.	162	162	2024. június 30.	157	157
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2022. december 31.	71	71	2023. december 31.	107	107
Növekedés	32	32	Növekedés	16	16
Átváltási különbözet	4	4	Átváltási különbözet	(3)	(3)
2023. december 31.	107	107	2024. június 30.	120	120
Nettó érték:			Nettó érték:		
2023. december 31.	55	55	2024. június 30.	37	37

9. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:			
2022. december 31.	8.354	213.612	221.966
Növekedés	-	996	996
Valós érték változás	-	(4.422)	(4.422)
2023. december 31.	8.354	210.186	218.540
Növekedés	8	407	415
Valós érték változás	-	(116)	(116)
2024. június 30.	8.362	210.477	218.839

A beruházások 2024. I. félévi 415 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (88 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (316 ezer euró), és
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (11 ezer euró).

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

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

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

		2023. december 31.	2024. június 30.
Összes bérbeadható terület	• iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület • oktatási terület • diákszálló	73.000 m ² 6.000 m ² 3.000 m ² / 85 fő	73.000 m ² 6.000 m ² 3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztési telkek	• fejleszthető bérbeadható terület	66.000 m ²	66.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		82-90%	82-90%
Átlagos diszkontráta		7,67%	7,84%

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

10. Szállítók

	2023. december 31.	2024. június 30.
Szállítók - belföldi	726	554
Szállítók	726	554

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2023. december 31.	2024. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	66	82
Bérlői kauciók	1.157	909
Hitelek valós érték különbözete*	510	483
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	3.113	2.022
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4.846	3.496

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

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2023. december 31.	2024. június 30.
Rövid lejáratú	5.513	5.556
Hosszú lejáratú	78.291	75.313
Hitelek	83.804	80.869

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

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2023. december 31.	2024. június 30.
Rövid lejáratú	779	777
Hosszú lejáratú	7.127	6.558
Hitelek	7.906	7.335

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

A 2024. június 30-án fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2,3 milliárd forint (5.909 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 1.644 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 7.335 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 1.491 ezer euró értékben.

2. számú Erste hitel

	2023. december 31.	2024. június 30.
Rövid lejáratú	2.022	2.052
Hosszú lejáratú	27.536	26.494
Hitelek	29.558	28.546

A Társaság 2017. november 30-án korábbi hitelének refinanszírozására 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, 2018 második félévétől indult és a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, így a kamatlába teljes futamidőre rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 1.770 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi követelések között szerepel.

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

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

Az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott hitelek:

1. számú Unicredit hitel:

	2023. december 31.	2024. június 30.
Rövid lejáratú	1.252	1.267
Hosszú lejáratú	13.794	13.157
Hitelek	15.046	14.424

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

A 2024. június 30-án fennálló hiteltartozás 15.200 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 14.424 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

2. számú Unicredit hitel:

	2023. december 31.	2024. június 30.
Rövid lejáratú	1.460	1.460
Hosszú lejáratú	29.834	29.104
Hitelek	31.294	30.564

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

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

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

12.2. Elemzések

A hitelek valós értéke:

	2023. december 31.	2024. június 30.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	7.906	7.335
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	29.558	28.546
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	15.046	14.424
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	31.294	30.564
Hitelek	83.804	80.869

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

Kedvezményes kamatozású hitelek:

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

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	7.553	218	7.335
UniCredit Bank Hungary Zrt.	15.200	776	14.424
Hitelek (NHP)	22.753	994	21.759

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

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

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

13. Fedezeti ügyletek valós értéke

	2023. december 31.	2024. június 30.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(1.439)	(1.491)
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	1.580	1.770
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	3.419	3.665
Fedezeti ügyletek valós értéke*	3.560	3.944
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	4.999	5.435
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	(1.439)	(1.491)
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	5.727	6.316

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

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2023. december 31.	2024. június 30.
Hitelek valós érték különbözete	751	512
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	751	512

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 2024. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

15. Árbevétel

	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2024. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap	2024. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtatlan bérbeadás árbevétele	4.219	4.371	8.414	8.682
Árbevétel	4.219	4.371	8.414	8.682

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

16. Működési költség

	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2024. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap	2024. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	40	40	72	78
Személyi jellegű költség	500	603	638	774
Egyéb működési költség	123	160	224	269
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	58	58	111	116
Működési költség	721	861	1.045	1.237

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2024. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap	2024. június 30. napján végződő 6 hónap
Iroda és telekommunikáció	1	3	2	4
Jog és adminisztráció	55	97	105	149
Egyéb	67	60	117	116
Egyéb működési költség	123	160	224	269

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

17. Egyéb (ráfordítás) / bevétel

	2023. június 30.	2024. június 30.	2023. június 30.	2024. június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	78	67	129	80
Továbbszámlázott beruházási költségek	(63)	(53)	(106)	(65)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.436	1.698	3.463	3.418
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.444)	(1.656)	(3.490)	(3.277)
Egyebek	(19)	473	(26)	495
Egyéb (ráfordítás) / bevétel	(12)	529	(30)	651

18. Kamatbevétel és kamatköltség

	2023. június 30.	2024. június 30.	2023. június 30.	2024. június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Kapott kamatok	243	100	449	209
Hitelkamatok	(404)	(384)	(808)	(764)
Egyéb kamatköltség	(15)	(11)	(33)	(23)
Nettó kamatköltség	(176)	(295)	(392)	(578)

19. Egyéb pénzügyi eredmény

	2023. június 30.	2024. június 30.	2023. június 30.	2024. június 30.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 6 hónap	
Realizált árfolyamnyereség / (vesztés)	107	(16)	181	(144)
Nem realizált árfolyam (vesztés) / nyereség	(100)	(17)	(139)	30
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	(14)	(8)	25	(5)
Egyéb pénzügyi eredmény	(7)	(41)	67	(119)

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

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

20. Nyereségadó

	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2024. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap	2024. június 30. napján végződő 6 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(4)	(5)	(8)	(10)
Nyereségadó	(4)	(5)	(8)	(10)

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

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2023. június 30. napján végződő 3 hónap	2024. június 30. napján végződő 3 hónap	2023. június 30. napján végződő 6 hónap	2024. június 30. napján végződő 6 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	2.635	2.535	5.811	7.273
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,26	0,25	0,58	0,72
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,26	0,25	0,58	0,72

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 2024. 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:

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

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

23. Nettó eszközérték

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2024. június 30.	Valós érték 2024. június 30.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	220.048	226.420	6.372
Immateriális javak	8	37	37	-
Adókövetelés, nettó	5	(362)	(362)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		219.723	226.095	6.372
Pénzeszközök	3	9.874	9.874	-
Vevők	4	1.684	1.684	-
Egyéb forgóeszközök	6	3.147	3.147	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	5.435	5.435	-
Szállítók	10	(554)	(554)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.496)	(3.496)	-
Hitelek	12	(80.869)	(80.869)	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	(1.491)	(1.491)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(512)	(512)	-
Pénzügyi instrumentumok		(66.782)	(66.782)	-
Nettó eszközérték		152.941	159.313	6.372

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2024. június 30-án 226.041 ezer euró.

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

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

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

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

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

26. Nyilatkozat

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