

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2025. harmadik negyedév

2025. november 11.



GRAPHISOFT PARK





Vezetői összefoglaló

A 2025. I-III. negyedévi, normál üzletmenetből származó **pro forma nettó eredmény**, megközelítve az előző év hasonló időszakát, **6,11 millió euró**, melyet tovább növel az egyszeri tételként bemutatott, a **Déli Fejlesztési Terület értékesítéséből** származó, mintegy **11,1 millió euró nyereség**. Az elmúlt időszak irodapiaci trendjeit látva a Társaság még 2024-ben úgy döntött, hogy a déli, nagyobb fejlesztési területen az iroda helyett lakó- és szolgáltatófunkció fejlesztésének lehetőségét vizsgálja meg, ami összességében városképi, városszervezési- és üzleti szempontból is célszerűbb a további irodaépület fejlesztés helyett. Ezzel összhangban a Társaság értékesítette a területet a lakásfejlesztésekben érdekelt Synergy Construction Hungary Kft. részére. A tranzakció 2025 júliusában sikeresen lezárult, amellyel együtt a **2025. I-III. negyedévi teljes pro forma nettó eredmény 17,21 millió eurót ért el**. A leányvállalat értékesítéséből származó egyszeri rendkívüli eredmény felhasználására Társaság Igazgatótanácsa a későbbiekben tesz javaslatot, figyelembe véve a Célcsoport elkövetkező években fokozatosan lejáró hitel állományát, a jelenlegi magas kamat szinten elérhető refinanszírozási lehetőségeket, továbbá az esetleges fejlesztési lehetőségeket és a tervezett energetikai felújítások finanszírozási igényét. Tekintettel arra, hogy a 2025. végén lejáró, az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott **kedvezményes NHP hitel** refinanszírozása a jelenlegi magasabb kamatszint mellett kedvezőtlenül befolyásolná a jövőbeni eredményeket, a Társaság a mintegy 6,5 millió euró tőketartozás **lejáratkori törlesztése** mellett döntött. A törlesztés fedezetét a Társaság korábban felhalmozott készpénz-tartalékai biztosítják, így az a **Déli Fejlesztési Terület értékesítéséből származó eredmény felhasználását nem érinti**.

A vártnál jobb tárgyidőszaki, normál üzletmenetből származó eredmény elsősorban annak köszönhető, hogy a Graphisoft Park **kihasználtsága** továbbra is **stabil**: 2025. III. negyedév végén is **95%**, jelentősen meghaladva a budapesti irodapiac jelenleg 87%-os átlagát. A változó bérlői igényekhez való rugalmas alkalmazkodás képességének, a park egyedi természeti adottságainak, és a technológiai és informatikai fókusz adta milliók köszönhető, hogy a bizonytalan gazdasági környezet ellenére bérlőink a hazai átlaghoz képest jellemzően hosszabb időtartamra köteleződnek el. A folyamatos szerződés hosszabbítások eredményeképpen 2025. III. negyedév végén az átlagos hátralevő bérleti időtartam, a **WAULT 4,6 év**, míg a bérlők elköteleződését ennél is jobban tükröző szám, az **első bérleti szerződéskötés óta eltelt időtartam átlagos értéke már meghaladja a 16 évet**. Ezen stabil bérlői portfólió alapján, mivel korábbi előrejelzéseinkben prognosztizált mértékű bérleti díjbevételt érintő kockázatok egyelőre nem merültek fel, **2025. évre** vonatkozóan a korábban közzétett, a normál üzletmenetből származó 7 millió euró eredmény előrejelzést 700 ezer euróval megnövelve 7,7 millió euró eredményt várunk, amely a Déli Fejlesztési Terület értékesítését is tartalmazó 11,1 millió egyszeri eredménnyel együtt **18,8 millió euró** eredményt hozhat.

2026-ra ugyanakkor továbbra is számolnunk kell a bizonytalan gazdasági környezet egyes bérlőkre gyakorolt hatásával, ezért a bérleti díjak indexálása mellett bizonyos mértékű potenciális üresedést is figyelembe kell vennünk, így a bérleti díbbevétel minimális csökkenésével számolunk. Ugyanakkor egyéb tényezők kedvező hatására **2026-ban 8,1 millió euró pro forma eredmény prognosztizálható**, amely az említett kockázatok figyelembe vétele mellett is mintegy 5%-os, normál üzletmenetből származó eredménynövekedést jelenthet.

Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték

2025. III. negyedév végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét összesen 214,1 millió euróra** értékelte, mely közel 16,5 millió euró csökkenést jelent 2024. év végéhez képest. A csökkenés részben annak tudható be, hogy a fejlesztési telkek között már nem szerepelnek a III. negyedévben értékesített Déli fejlesztési területek, továbbá a bérbeadott ingatlanok valós értéke is mérséklődött a jelenlegi piaci helyzetet tükröző, közel 8%-os hozamelvárás következtében.



Köszönhetően az eurózónában tapasztalt kamatszinteknek, 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 **74 millió euróra csökkent**.

Összességében az ingatlanállomány valós értékének alakulása, valamint a csökkenő hiteltartozás és a növekvő készpénztartalék – melyhez a fejlesztési telkek értékesítése is hozzájárult – eredményeképpen a Társaság **valós nettó eszközértéke** az előző év végétől minimálisan elmaradva **167 millió euróra** változott.

[ezer EUR]

	2024. dec. 31.	2025. márc. 31.	2025. jún. 30.	2025. szept. 30.
Elkészült, átadott ingatlanok	215.919	209.360	204.543	206.267
Fejlesztési telkek	14.660	14.410	21.100	7.860
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	230.579	223.770	225.643	214.127
Valós nettó eszközérték	167.816	164.567	161.783	167.184
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	16,64	16,32	16,05	16,58
Könyv szerint nettó eszközérték	160.813	157.874	148.453	164.742
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (EUR) ²	15,95	15,66	14,72	16,34

Pro forma eredmények

A **bérleti díjbevételek** stabil kihasználtság mellett **az előző évihez hasonló szintet ért el**, míg az **egyéb bevételek elmarad az előző évitől**. Ez utóbbi a bérlők által kért és finanszírozott időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, de az előző évi összehasonlítható időszakban itt mutattuk be az egyes bérlők által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett egyösszegű kompenzációt is, amihez hasonló bevételek a tárgyidőszakban nem jelentkeztek. A **működési költségek 11%-os növekedése** az inflációs díjemelések mellett a déli fejlesztési terület értékesítéséhez és tárgyévi személyi változásokhoz kapcsolódó egyszeri költségek hatása. Az **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt **4%-kal csökkent** az előző év hasonló időszakához képest. Emellett a **pénzügyi eredmény is kedvezőbb**: bár a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevételek a megváltozott kamatkörnyezetben elmaradt az előző évitől, a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintézés után fizetendő kamatok is csökkentek, és a forintban tartott eszközeinken sem keletkezett idén még jelentős árfolyamvesztés.

Mindezek együttes hatásaként 2025. I-III. negyedévében az **EBITDA 4%-kal, míg a normál üzletmenetből származó adózott eredmény 1%-kal maradt el az előző évitől**. Kiegészülve az egyszeri tételként bemutatott, Déli Fejlesztési terület értékesítésével, az adózott eredmény 17,21 millió euróra nőtt.

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.

² Konszolidált, IFRS beszámoló szerinti egy részvényre jutó saját tőke



(millió euró)	2024. I-III. negyedév	2025. I-III. negyedév
Bérleti díj bevétel	12,99	13,07
Egyéb bevétel (nettó)	0,76	0,34
Működési költség	(1,48)	(1,63)
EBITDA	12,27	11,78
Értékcsökkenés	(4,85)	(4,69)
Üzemi eredmény	7,42	7,09
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,23)	(0,91)
Adózás előtti eredmény	6,19	6,18
Nyereségadó	(0,01)	(0,07)
Adózott eredmény	6,18	6,11
Déli Fejlesztési terület értékesítése	-	11,10
Adózott eredmény egyszeri tétellel együtt	6,18	17,21

Előrejelzés 2025-re és 2026-ra

A vártnál kedvezőbb tárgydíszaki eredmények és a sikeresen megújított bérleti szerződések alapján a Társaság a **2025. évre** vonatkozó korábbi normál üzletmenetből származó pro forma eredmény előrejelzését 700 ezer euróval növelve **7,7 millió euróra**, illetve a Déli Fejlesztési Terület értékesítéséből származó rendkívüli eredménnyel együtt **18,8 millió euróra** módosítja.

2025-ben az előző évi szintet kismértékben meghaladó, **17,4 millió euró bérleti díjbevétel** várható. **2026-ra** vonatkozóan azonban a bizonytalan gazdasági környezet egyes bérlők esetében továbbra is kockázatot jelenthet, ezért a bérleti díjak indexálása mellett bizonyos mértékű üresedéssel számolva **17,3 millió euró** bérleti díjbevételt prognosztizálunk. Az **egyéb bevételek 2025-ben és 2026-ban** várhatóan elmaradnak a 2024. évi kiugró értéktől, mivel az akkorihoz hasonló, egyszeri – szerződéslejárati előtti területcsökkentésekhez kapcsolódó – kompenzációkra nem számítunk. Az átlagos szintet feltételezve mindkét évben **500 ezer euró** egyéb bevétellel kalkulálunk. A **működési költségek 2025-ben** jelentősen, mintegy **29%-kal emelkednek**, ami a szolgáltatások inflációs díjnövekedésén túl a Déli Fejlesztési Terület értékesítéséhez kapcsolódó egyszeri tételek, valamint a Társaságban történt vezetőváltáshoz kapcsolódó – részben már elszámolt, részben a negyedik negyedévben jelentkező – személyi és egyéb egyszeri kifizetések következménye. **2026-ban** e rendkívüli tételek nélkül a működési költségek várhatóan **21%-kal mérséklődnek**. Az **értékcsökkenés** 2025-ben egyes régebbi eszközök kifutása miatt csökken, azonban 2026-ban az energiahatékonysági fejlesztések aktiválása várhatóan ellensúlyozza ezt a hatást, így **mindkét évben 6,3 millió euró** értékcsökkenéssel számolunk. A **pénzügyi költségek 2025-ben kedvezőbben** alakulnak a folyamatos hiteltörlesztések miatt csökkenő tőkeintélevőség, valamint a szabad pénzeszközökön elérhető kamatbevétel eredményeként. 2025. év végén a Társaság döntése alapján a támogatott NHP hitel lejáratkor törlesztésre kerül. Mivel ennek a hitelnek euróban számolt kamatterhe a támogatásnak és az árfolyamcsere ügyletnek köszönhetően gyakorlatilag elhanyagolható volt, ennek a hitelnek a végtörlesztése nyomán jelentősebb kamatcsökkenést nem várunk, ugyanakkor elkerüljük a jelenlegi kamatkörnyezetben egy refinanszírozással elkerülhetetlenül fellépő jelentős kamatnövekedést. Így a nettó pénzügyi ráfordítások összességében az **ideivel azonos szinten** maradhatnak 2026-ban. Mindezek alapján **2025-ben a normál üzletmenetből 7,7 millió euró nettó eredmény** várható, amely a Déli Fejlesztési Terület értékesítésével együtt **18,8 millió euró adózott eredményt** hozhat. **2026-ban** összességében **8,1 millió euró pro forma eredmény**



prognosztizálható, amely a bizonytalan körülmények ellenére is mintegy 5%-os, normál üzletmenetből származó eredménynövekedést jelenthet.

(millió euró)	2023. tény	2024. tény	2025. várható	2026. terv
Bérleti díj bevétel	16,85	17,26	17,4	17,3
Egyéb bevétel (nettó)	0,57	1,00	0,5	0,5
Működési költség	(1,61)	(1,86)	(2,4)	(1,9)
EBITDA	15,81	16,40	15,5	15,9
Értékcsökkenés	(6,94)	(6,45)	(6,3)	(6,3)
Üzemi eredmény	8,87	9,95	9,2	9,6
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(0,99)	(1,63)	(1,4)	(1,4)
Adózás előtti eredmény	7,88	8,32	7,8	8,2
Nyereségadó	(0,02)	(0,36)	(0,1)	(0,1)
Adózott eredmény	7,86	7,96	7,7	8,1
Déli fejlesztési terület értékesítése	-	-	11,1	-
Adózott eredmény egyszeri tétellel együtt	7,86	7,96	18,8	8,1

ESG stratégia

Az elmúlt években az irodapiacot jelentős átalakulások és kihívások jellemezték: a covid hatására felgyorsult a home office elterjedése, nőtt az üresedési ráta, miközben az energiaválság fokozta az üzemeltetési költségeket is. Mindezek ellenére – vagy éppen ezek hatására – a fenntarthatóság és az ESG szempontok egyre nagyobb hangsúlyt kaptak, mind a bérloői, mind a befektetői elvárásokban. Társaságunk ennek tudatában jelenleg is dolgozik ESG stratégiájának és megvalósítási ütemtervének kialakításán, amely nemcsak a környezeti, hanem a hosszú távú pénzügyi hatásokat is figyelembe veszi. Célunk az irodapark energiafogyasztásának és karbonlábnyomának csökkentése olyan módon, hogy közben a bérloői működés is hatékony és fenntartható maradjon.

Bár az átfogó ESG stratégia formálisan még kidolgozás alatt áll, Társaságunk már korábban is meghatározta és közzétette azokat az alapelveket és célkitűzéseket, amelyek mentén a fenntartható működés megvalósítására törekedett. Ezen vállalásokat és azok teljesülését az elmúlt évek fenntarthatósági jelentéseiben is rendszeresen bemutattuk és nyomon követtük. A CSRD³ előírásai még nem vonatkoznak a Társaságunkra, és jelenleg a magyar ESG törvény hatálya is szűkült, ennek megfelelően az eddigi fenntarthatósági jelentéseinket a GRI⁴ sztenderdek mentén készítettük el. A kapcsolódó szabályozásokat ugyanakkor folyamatosan figyelemmel kísérjük, és a vonatkozó elvárásokból – még ha önkéntes alapon is – több elemet mérlegelünk beépíteni működésünkbe és jelentéseinkbe.

A célkitűzéseinkkel összhangban, 2023-2025 között egyes épületeken, igazodva az adott bérloők igényeihez és dekarbonizációs céljaihoz, **napelemrendszerek, új nyílászárók, illetve hőszivattyúk kerültek telepítésre.** 2025-ben egyúttal, a hosszú távú ESG stratégia részeként egy általános energetikai korszerűsítési ütemterv

³ Corporate Sustainability Reporting Directive: az EU fenntarthatósággal kapcsolatos vállalati jelentéstételről szóló irányelve

⁴ Global Reporting Initiative: fenntarthatósági jelentéstétel globális szabványa



kidolgozását kezdtük meg, mely alapján 2026-2027-ben több, nagyobb épületen indítunk az elmúlt éveket jelentősen meghaladó értékű és volumenű energetikai fejlesztéseket.

Emellett legalább ilyen fontos a hatékony épületüzemeltetés megvalósítása és a **tudatos energiafogyasztás ösztönzése**. A bérlőkkel együttműködve a gáz- és áramfogyasztásban a 2022-ben és 2023-ban is jelentős megtakarítást sikerült elérni, mely együttműködést és intenzív kapcsolatot, valamint a fogyasztás monitorozását (mind az eszközök és berendezések energiafogyasztására, mint a felhasználási szokásokra vonatkozóan) a továbbiakban is fenntartjuk. 2024-ben már az energiafogyasztás nem csökkent érdemben tovább, mivel az előző évihez hasonló mértékű gázfogyasztás mellett **növekedett az áramfogyasztás**. Ez nagyrészt betudható a home office arány csökkenésének, így a nagyobb irodai jelenléttel együttjáró energiafogyasztás növekedésnek, valamint **az elektromos autók térnyerésének**. 2025-ben a trend folytatódását tapasztaljuk, így a következő évekre meghatározott fejlesztéseink célja, hogy energiatakarékos berendezések beépítésével ellensúlyozzuk az irodák növekvő mértékű használatával jelentkező többletfogyasztást. 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.

* * *

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, ezért továbbra is a budapesti irodapiacot meghaladó 90% feletti kihasználtsággal számolhatunk. A Társaság közel 30 évvel ezelőtt megfogalmazott stratégiája tehát az utóbbi években általánosan elterjedt hibrid munkavégzés mellett is működik. Bár az irodahasználat módja és mértéke, és a bérlet területének különböző funkciójának megoszlása jelentős változásokon megy keresztül, a nagyfokú kreativitást és intenzív együttműködést igénylő kutató-fejlesztő tevékenység nem nélkülözheti legalább részben a személyes jelenlétet. A Társaság által a kezdetekkor meghatározott célpiac, a **technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozások** köre tehát a bizonytalan gazdasági kilátások közepette is jó választásnak bizonyult, hiszen ezen a területen a siker kulcsa **a tehetségek vonzása**. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészeti, 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

Bognár Tünde
Vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2024.09.30	2025.09.30
	napján végződő 9 hónap	
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:		
Ingatlan bérbeadás árbevétele	12.990	13.072
Működési költség	(1.479)	(1.636)
Egyéb bevétel (nettó)	762	341
EBITDA	12.273	11.777
Értékcsökkenés és amortizáció	(4.854)	(4.684)
Üzemi eredmény	7.419	7.093
Nettó kamatköltség	(886)	(885)
Egyéb pénzügyi eredmény	(345)	(27)
Adózás előtti eredmény	6.188	6.181
Nyereségadó	(14)	(70)
Pro forma adózott eredmény egyszeri tételek nélkül (1)	6.174	6.111
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény egyszeri tételek nélkül (EUR) (3)	0,61	0,61
B) Egyéb eredmény (egyszeri tételek):		
Egyszeri tételek: Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége	-	11.096
Egyéb eredmény (2)	-	11.096
A) + B) Pro forma adózott eredmény	6.174	17.207
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (3)	0,61	1,71
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	2.440	(10.216)
El nem számolt értékcsökkenés	4.680	4.531
Beszámoló szerinti adózott eredmény	13.294	11.522
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (3)	1,32	1,14

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

(2) Az egyéb eredmény a Déli fejlesztési terület értékesítésének nyereségét tartalmazza.

(3) 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:

	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Ingatlanok valós értéke	215.919	206.267
-ebből könyv szerinti érték (1)	214.265	204.646
Fejlesztési telkek valós értéke (2)	14.660	7.860
-ebből könyv szerinti érték (1)	8.517	6.296
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	230.579	214.127
Becsült valós nettó eszközérték (3)	167.816	167.184
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	160.813	164.742
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (3) (4)	16,64	16,58
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (euró) (1) (4)	15,95	16,34

(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 tárgydíszaki valós érték változását mutatja be a Beszámoló szerinti eredménykimutatás.

(2) A 2025. szeptember 30-i értékelés az időközben értékesített déli fejlesztési telkek valós értékét már nem tartalmazza. Ugyanakkor, az összehasonlítható időszakban e telkek vonatkozásában még egy potenciális irodafejlesztési projekt valós értékével számolt az értékbecslő.

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

(4) 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:

- 2025. első kilenc havi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2025. és 2026. évi eredmény előrejelzés,
- További fejlesztési lehetőségek.

2025. első kilenc havi „pro forma” eredmények

A 2025. első kilenc havi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2024-es év hasonló időszakához viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2025: 13.072 ezer euró; 2024: 12.990 ezer euró) a stabil bérlői állomány mellett minimális mértékben, 82 ezer euróval haladta meg az előző évet.
- A **működési költség** (2025: 1.636 ezer euró; 2024: 1.479 ezer euró) 11%-kal nőtt az előző évhez képest, ami nagyrészt a személyi jellegű költségek és egyes szolgáltatások inflációkövető díjmelésének tudható be. Emellett a déli fejlesztési terület értékesítéséhez és tárgyévi személyi változásokhoz kapcsolódó egyszeri költségek is növelték a kiadásokat.
- Az **egyéb bevétel** (2025: 341 ezer euró; 2024: 762 ezer euró) alapvetően a bérlők megrendelésére és költségére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye. 2024-ben ezt jelentősen növelte az egyes bérlők által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett egyösszegű kompenzáció.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2025: 4.684 ezer euró; 2024: 4.854 ezer euró) közel 4%-kal csökkent az előző évihez képest, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Fentiek következtében az **EBITDA** (2025: 11.777 ezer euró; 2024: 12.273 ezer euró) 496 ezer euróval, 4%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2025: 7.093 ezer euró; 2024: 7.419 ezer euró) 326 ezer euróval, szintén 4%-kal csökkent az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2025: 885 ezer euró; 2024: 886 ezer euró) nem változott az előző évhez képest. A szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel ugyan elmarad az előző évitől, de a folyamatos tőketörlesztések eredményeképpen hasonló mértékben csökkent a hitelek után fizetendő kamat is.
- Az **egyéb pénzügyi eredményt** (2025: 27 ezer euró veszteség; 2024: 345 ezer euró veszteség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbsége befolyásolja.
- A **nyereségadó** (2025: 70 ezer euró; 2024: 14 ezer euró) az innovációs járulékot, illetve a Csoportba tartozó egyik leányvállalat – Graphisoft Park Engineering & Management Kft. – társasági és iparűzési adóját tartalmazza. A Csoportba tartozó többi vállalat szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparűzési adó fizetési kötelezettség alól.
- Az általános üzletmenetből származó **nettó nyereség** (2025: 6.111 ezer euró; 2024: 6.174 ezer euró) fentiek alapján 63 ezer euróval, 1%-kal marad el az előző év hasonló időszakának eredményétől.
- A 2025. III. negyedévében megvalósult, a **Déli fejlesztési terület értékesítésére** vonatkozó tranzakció eredményét (11.096 ezer euró) egyéb eredményként az egyszeri tételek között mutatjuk be. Ezzel a tranzakcióval együtt a Társaság **teljes, 2025. I-III. negyedévi pro forma eredménye** 17.207 ezer euró.



2025. első kilenc havi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2025. I-III. negyedévében 5.685 ezer euróval alacsonyabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 4.531 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 10.216 ezer euróval csökkentette az eredményt. Az általános gazdasági kilátások és az irodapiacra jellemző kockázatok – mint például a budapesti irodapiacon kialakult üresedés mértéke, a fejlesztések megtorpanása és a tranzakciók alacsony száma – továbbá az épületek energetikai korszerűsítésével járó növekvő kiadások negatív hatásait csak részben kompenzálta a Park magas kihasználtságának és lojális bérlői állományának figyelembe vétele. Mindezek következtében a független értékbecslő a bérbeadott ingatlanok valós értékét az előző év végéhez képest több, mint 4%-kal, 10.216 ezer euróval csökkentette, szemben az előző évi 2.440 ezer euró ingatlanértéknövekedéssel, mely az akkor lezajlott jelentős bérleti szerződéshosszabbításoknak volt köszönhető. Ugyanakkor a tárgyévben a Déli Terület értékesítésének egyszeri, 11,1 millió euró eredménye jelentősen növelte a Társaság beszámoló szerinti eredményét, mely összességében 2025. I-III. negyedévében 11,5 millió euró nyereséget mutat az előző évi 13,3 millió euró nyereséggel szemben.

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:	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	95%	95%	94%	94%	94%	95%	95%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

A COVID válság okozta átmeneti, enyhe csökkentést követően a kihasználtság a 2022-2023-as években stabilan 97-98%-on állt, az időszakra jellemző magas, volatilis energiaárak és recessziós környezet ellenére is. 2023-ban ugyanakkor, több nagyobb bérlő szerződésének megújításakor terület csökkentési igények merültek fel, ezzel év végére 95%-ra csökkentve az irodapark kihasználtságát. 2024 során további kisebb üresedés eredményeképpen a kihasználtság 94%-ra csökkent. Ez a kihasználtsági szint – mely 2025-ben újra 95%-ra nőtt – továbbra is jelentősen meghaladja a budapesti irodapiaci átlagot (87%), bizonyítva a zöld környezet által dominált irodapark, mint munkakörnyezet iránti szignifikáns és tartós igényt.

Korszerűsítési tervek

2023-tól kezdődően a felújítási, korszerűsítési programjaink fókuszába az energiahatékonyságot növelő, energiafogyasztást optimalizáló projektek kerülnek, melyeket a bérlőkkel folyamatosan egyeztetve, velük együttműködve valósítunk meg. A 2023-ban 2 nagyobb épületben (mintegy 16 ezer m² bérbeadható területet érintve) történtek nagyobb értékben energiahatékonyságot növelő fejlesztések (hőszivattyúk, illetve kisebb napelemek telepítése, egyes épületszerkezeti elemek energetikai tulajdonságának javítása). 2024-ben további épületeken (5.800 m²-en) kezdtünk meg hasonló felújításokat, fokozatosan javítva az épületeink energiahatékonyságát, és csökkentve az egész park működésének karbonlábnyomát. 2025-ben egy általános energetikai korszerűsítési stratégia és ütemterv kidolgozásába kezdtünk, mely alapján 2026-2027-ben több, nagyobb épületen indítunk **az elmúlt éveket meghaladó értékű és volumenű energetikai fejlesztéseket**. A stratégia részeként vizsgáljuk további hőszivattyúk és új, energiatakarékos eszközök telepítését, nyílászárók, világítótestek cseréjét. Az idei év második felében 2 nagyobb épületre telepítettünk napelemeket.

Az elmúlt időszakban – részben a kialakult energiaválság okán is – nagy hangsúlyt fektettünk az energiafelhasználás monitorozására, és a bérlőkkel együttműködve a fogyasztás tudatos csökkentésével, a 2022-es évben közel 20%-os, míg 2023-ban további 10% megtakarítást értünk el. 2024-ben viszont az előző évihez hasonló mértékű gázfogyasztás



mellett az áramfogyasztás nőtt, mely nagyrészt betudható a home office arány csökkenése nyomán a nagyobb irodai jelenléttel együttjáró energiafogyasztás növekedésnek, valamint az elektromos autók térnyerésének. 2025. első kilenc hónapjában a trend folytatódását tapasztaltuk: több bérlnél jelentősen megnőtt az irodában töltött napok száma, a teljes energiafogyasztás növekedését eredményezve. A következő két évre meghatározott fejlesztéseink célja, hogy energiatakarékos berendezések beépítésével **ellensúlyozzuk az irodák és az elektromos autók nagyobb mértékű használatával jelentkező többletfogyasztást**. Ezen túlmenően, valamennyi épület korszerűsítési projekt esetén az energiahatékonyság mellett szem előtt tartjuk a tudatos anyaghasználatot (élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság), valamint az átépítés során keletkező hulladék minimalizálását is.

Finanszírozás

A Társaság fejlesztési céljainak finanszírozására, korábbi hitelének refinanszírozására, illetve tőkeszerkezetének optimalizálására 2015 és 2019 között 4 alkalommal az Erste Bank Hungary Zrt.-től, illetve a UniCredit Bank Hungary Zrt.-től összesen 119.600 ezer euró értékben vett fel hiteleket. Az első két fejlesztési hitelfelvétel a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében történt. Mindegyik hitel futamideje 10 év, a kamatlábak pedig árfolyam és kamatcsere fedezeti ügyletek (CCIRS és IRS) révén mindegyik hitel teljes futamidejére rögzítettek, a tárgydőszakban átlagosan 1,86% kamatlábbal. A tárgydőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke **74 millió euró**, jelenleg tehát **az ingatlanok valós értékének 35%-a**. A kamatcsere ügyletek pozitív valós értéke (1,6 millió euró) tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatai között fennálló különbséget.

Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg	Lejárat dátum	Lejáratkori hitelösszeg	2025.09.30-án fennálló tőketartozás
	(ezer euró)		(ezer euró)	(ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt. ⁵	15.600	2025.12.27	6.104	6.443
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	11.200	13.200
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	21.102	26.022
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	22.599	28.823
Összesen	119.600			74.488

A Társaság – figyelembe véve a jelenlegi, magasabb kamatszinten elérhető refinanszírozási lehetőségeket, és azok várható eredményre gyakorolt hatását – a **2025. év végén** lejáró, Erste Bank Hungary Zrt által nyújtott NHP⁶ hitel **lejáratkori törlesztése** mellett döntött. A törlesztésre a Társaság korábban felhalmozott készpénz tartaléka fedezetet biztosít, ez a Déli fejlesztési terület értékesítéséből származó eredmény felhasználását nem érinti.

2025. és 2026. évi előrejelzés

Ahogy azt a Társaság korábban közzétette, a Synergy Construction Hungary Kft. által a Déli Fejlesztési Területre – illetve az azt birtokló Graphisoft Park South II. Development Kft. leányvállalatra – tett vételi ajánlatot elfogadtuk. A szerződéses feltételek 2025. július 1-jén teljesültek, így a tranzakció eredménye a 2025. III. negyedévben realizálódott, jelentősen növelve a 2025. évi adózott eredményünket. Mindezek mellett 2025 első három negyedévében több bérlnél is sikeresen meghosszabbítottuk bérleti szerződéseinket, így a korábbi, óvatos előrejelzésünkhöz képest várhatóan kedvezőbben alakul a bérleti díjbevételek. Összességében a **2025. évre** vonatkozóan a korábban közzétett, már a Déli Fejlesztési Terület értékesítését is tartalmazó 18 millió euró várható eredményt **18,8 millió euróra módosítjuk**.

⁵ Az aktuális és a lejáratkori tőkeösszeg 2025.09.30-i árfolyamon került bemutatásra.

⁶ A Magyar Nemzeti Bank által indított Növekedési Hitelprogram, amely kedvezményes kamatozású forrást biztosított a vállalati beruházások finanszírozásához.



2026-ra vonatkozóan ugyanakkor úgy látjuk, hogy a bizonytalan gazdasági környezet továbbra is érintheti egyes bérelőinket, ezért a bérleti díjak indexálása mellett bizonyos mértékű potenciális üresedéssel is számolnunk kell. Előrejelzésünkben figyelembe vesszük az ESG-célokhoz illeszkedő folyamatos fejlesztések miatti értékcsökkenés hatását is, ugyanakkor a működési költségek várható mérséklődése, valamint a finanszírozási költségek kedvező alakulása pozitívan befolyásolhatják eredményünket.

Összességében **2026-ban 8,1 millió euró pro forma eredmény** várható, amely a bizonytalan körülmények ellenére is mintegy 5%-os, normál üzletmenetből származó eredménynövekedést jelenthet.

(millió euró)	2023. tény	2024. tény	2025. várható	2026. terv
Bérleti díj bevétel	16,85	17,26	17,4	17,3
Egyéb bevétel, ráfordítás (nettó)	0,57	1,00	0,5	0,5
Működési költség	(1,61)	(1,86)	(2,4)	(1,9)
EBITDA	15,81	16,40	15,5	15,9
Értékcsökkenés	(6,94)	(6,45)	(6,3)	(6,3)
Üzemi eredmény	8,87	9,95	9,2	9,6
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(0,99)	(1,63)	(1,4)	(1,4)
Adózás előtti eredmény	7,88	8,32	7,8	8,2
Nyereségadó	(0,02)	(0,36)	(0,1)	(0,1)
Adózott eredmény	7,86	7,96	7,7	8,1
Déli Fejlesztési Terület értékesítése	-	-	11,1	-
Adózott eredmény egyszeri tétellel együtt	7,86	7,96	18,8	8,1

- Fentiek alapján **2025. évre** egyelőre **17,4 millió euró**, az előző évit kismértékben meghaladó **bérleti díjbevétele**t várunk. **2026-ban** pedig óvatosságból ennél minimálisan kisebb **17,3 millió euró** bérleti díjbevételel számolunk, tekintettel a korábban prognosztizált, de idén még nem felmerült, viszont 2026-ban továbbra sem kizárható bérleti kockázatokból eredő lehetséges üresedésekre.
- Az **egyéb bevételek** hagyományosan a bérlők által kért átépítések ellentételezésért kapott bevételeket jelentik, melyek egyenlege idén és 2026-ban is várhatóan **500 ezer euró** körül alakul, amely mintegy fele a 2024. évi egyszeri tételek miatt kiemelkedő mértéknek.
- 2025-ben** a **működési költségek 29%-os növekedésével** számolunk, melyek a szolgáltatások díjának inflációs emelkedése mellett a Déli Fejlesztési Terület értékesítéséhez kapcsolódó egyszeri költségek, valamint a vezetőváltáshoz kapcsolódó személyi jellegű kifizetések eredményeznek. 2026-ban ugyanakkor, ezen tételek nélkül a működési költségek mintegy **21%-os mérséklődésével** számolunk.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint az **EBITDA** az előző évitől elmaradva **2025-ben** várhatóan **15,5 millió euróra** csökkenhet, ugyanakkor **2026-ban 15,9 millió euróra** növekedhet.
- 2025-ben** a (SZIT szabályok szerinti, IFRS konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása tovább miatt csökkent, azonban **2026-tól** az energiahatékonysági fejlesztések aktiválása ezt ellensúlyozhatja, így az értékcsökkenés további hasonló mértékű **csökkenése nem** várható.
- A **pénzügyi műveletek nettó eredményének** részeként a folyamatos hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevősége után fizetendő kamat mérséklődik. 2025-ben a kamatkörnyezetben bekövetkezett változások miatt a realizálható kamatbevétel mérséklődött, ugyanakkor a forint volatilitása



eddig nem okozott jelentősebb árfolyamvesztéseket. **2026-ban** – köszönhetően annak, hogy az idén lejáró, támogatott (NHP) hitel végtörlesztésre kerül, és jelen piaci körülmények között nem kerül sor költségesebb refinanszírozására – a hitelek után fizetendő kamatok mértéke nem emelkedik.

- Mindezek eredményeként **2025-ben az általános üzletmenetből várható pro forma nettó eredmény 7,7 millió euró** körül alakulhat, kissé elmaradva a 2023. és 2024. évi egyszeri tételek miatt kiemelkedő eredményektől. **2026-ban** a működési költségek várható csökkenése miatt **8,1 millió euró** pro forma nettó eredménnyel számolunk.
- A **Déli Fejlesztési terület értékesítése** a III. negyedév elején zárult, melynek egyszeri, eredmény növelő hatása **11,1 millió euró**. Ezzel a tranzakcióval együtt a Társaság, **teljes, 2025. évi pro forma eredmény előrejelzése 18,8 millió euró**. Ezen egyszeri, rendkívüli eredmény felhasználásáról a Társaság a későbbiekben dönt.

További fejlesztési lehetőségek

A központi és a déli fejlesztések befejezése után 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 nagyrészt már beépített South Park I nevű terület déli végén további 4.000 m² bérbeadható irodaterület fejleszthető. A fejleszthető épületre 2022-ben megszereztük az építési engedélyt, a projekt megindításáról azonban a Társaság későbbi időpontban fog dönteni, figyelembe véve a jelentkező bérlői igények mellett az építkezés feltételeit, a kivitelezés lehetőségeit, különös tekintettel a nyersanyag- és energiaárak alakulására, a lehetséges kapacitáskorlátokra és az általános gazdasági kilátásokra.

Tekintettel az irodapiacon tapasztalt megtorpanásra, a Társaság az elmúlt időszakban megvizsgálta a South Park II nevű legdélebbi telken 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 a további irodaépület fejlesztés helyett. Ennek megfelelően a Graphisoft Park értékesítette a területet a lakásfejlesztésekben érdekelt Synergy Construction Hungary Kft. részére. A fejlesztés hozzájárulhat ahhoz, hogy az irodapark dolgozói munkahelyük közvetlen közelében juthassanak lakáslehetőséghez, csökkenjen a környék közlekedési infrastruktúrájának terhelése, és a déli fejlesztési terület magas színvonalú beépítése néhány éven befejeződjön.



Az északi területen az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák jelenleg bizonytalannak ítéltető elvégzésig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „Főbb kockázati tényezők – Kármentesítés” pontban). A kármentesítés után azonban ez a terület és a műemléki terület eddig felhasználatlan része további 42.000 m² bérbeadható terület fejlesztésre nyújthatna lehetőséget. Ezzel együtt tehát **a teljes további irodefejlesztési potenciál mintegy 46.000 m² bérbeadható terület lehetne, így tehát a Társaság tulajdonában álló ingatlanon az összes bérbeadható terület 128.000 m²-re növekedhetne.**

A fentiek mellett meg kell említenünk, hogy az egykori Óbudai Gázgyár területéből a Társaság tulajdonában álló összesen több mint 16 ha kiterjedésű terület közvetlen szomszédságában a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában **további 12 ha fejlesztési terület** található. Erre a kármentesítést követően a jelenleg érvényes szabályzás szerint **további 120.000 m² terület lenne fejleszthető**, amelyhez felszín alatt mintegy 3000 gépkocsi elhelyezésére alkalmas mélygarázs is építhető. Amennyiben a Fővárosi értékesíteni kívánja a tulajdonában álló fejlesztési területeket, annak nagyobb részére (7,5 ha) a Társaság elővásárlási joggal rendelkezik.

Oktatási funkció

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

Bérlői lojalitás

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, 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 bérlési 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 bérlési jogviszony kezdetétől** (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje már több mint **16,4 év**. Az érvényes szerződésekből **hátralevő súlyozott átlagos időtartam** a tárgyidőszaki kisebb szerződéshosszabbítások eredményeképpen **4,6 év**.

A Graphisoft Park vezetése a kutatást, az alkotást és az oktatást az inspiráló környezet továbbfejlesztésével és számos kulturális szolgáltatással támogatja. Célkitűzésünk a Parkban dolgozó, alkotó emberek komfortérzetének, ezáltal teljesítményének a növelése, a közösségteremtés eszközeinek fejlesztése, események, programok szervezése, az alkotómunka feltételeinek további javítása, az itt dolgozók életének megkönnyítése. Ennek érdekében a Parkban számos szabadtéri zenei rendezvényt, időszakos fotó- és festészeti kiállításokat szervezünk és itt található Budapest egyik legnagyobb szabadtéri kortárs szobor gyűjteménye is. Mindemellett folyamatosan bővítjük a különféle szabadidős, sportolási és rekreációs tevékenységek lehetőségeit. Azért tesszük ezeket a lépéseket, mert **a Parkhoz kötődő lojális munkavállalók garantálják bérlőink versenyképességét a piacon**. A Park vezetése elkötelezett aziránt, hogy az itt dolgozók a Parkot ne egyszerűen munkahelynek, hanem komfortos, kellemes második otthonuknak érezzék.



Főbb kockázati tényezők

Szennyezett északi terület:

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi jogutódja: MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.) kötelezettsége.

A kármentesítési kötelezésre való határozat a gázgyártás leállítását követő több évtizednyi halogatás után, végül 2015-ben megszületett. A határozatban foglalt határidő többszörösen meghosszabbításra került, ezekről korábbi jelentéseinkben részletesen beszámoltunk.

2024. november 19. napján hatályba lépett egy kormányrendelet módosítás, ami ún. kötelező felülvizsgálatot írt elő, 5 év késedelem esetén kötelezővé tette a határozat alapjául szolgáló műszaki beavatkozási terv felülvizsgálatát és ezzel tartalmában eltörölte a korábbi kármentesítési határidőt. A felülvizsgálat elrendelésére a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár lett kijelölve. A módosított kormányrendelet alapján az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkára 2024. december 20-án kelt határozatában elrendelte a felülvizsgálatot, és az új, felülvizsgált beavatkozási terv benyújtásának határidejét 2026. december 31-ben állapította meg. A felülvizsgálat ideje alatt a korábbi beavatkozási terv végrehajtását nem lehet megkezdeni.

Ez ellen a felülvizsgálatot elrendelő határozat ellen a Társaság 2025. január 21-én közigazgatási pert indított. A bírósági eljárásban előadott álláspontunk szerint a meghozott határozat az Alaptörvénybe ütközött és a határozat meghozatala során nem érvényesültek a jogállami normák.

A közigazgatási perben a Graphisoft Park oldalán bekapcsolódott az eljárásba a Fővárosi Önkormányzat, a Helyettes Államtitkár oldalán pedig az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. A közigazgatási bíróság 2025. május 6-án helyt adott a Graphisoft Park keresetének és megsemmisítette a felülvizsgálati eljárást elrendelő határozatot súlyos eljárásjogi szabálysértések miatt. Az Alaptörvénybe és az EU-s jogszabályokba való ütközés nem került vizsgálatra, mert az eljárásjogi szabálysértés miatt mindenképpen meg kellett semmisíteni a korábbi határozatot. A május 6-ai közigazgatási bírósági döntéssel szemben a Helyettes Államtitkár és az MVM Energiakereskedelmi Zrt. a Kúriához fordultak rendkívüli perorvoslat keretében, a Kúria ugyanakkor elutasította az igényüket.

Mindezeket követően a Helyettes Államtitkár 2025. augusztus 4-én ismételten elrendelte a felülvizsgálatot, mely határozat érdemi része ellen Társaságunk 2025. szeptember 2-án ismételten közigazgatási pert indított. Jelenleg ezen ismételt közigazgatási perben várjuk a tárgyalás kitűzését.

Az érdemi kármentesítés változatlanul nem kezdődött meg, a kármentesítés várható megkezdésének és elvégzésének időpontja továbbra is bizonytalan, továbbra sem becsülhető meg. A fejleményekről továbbra is folyamatosan tájékoztatni fogjuk a Tisztelt Részvényeseket és a tőkepiaci szereplőket.

Árvízveszély:

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



Gazdasági környezet:

Köszönhetően annak, hogy a Graphisoft Parkban lévő ingatlanokat nagyrészt stabil, informatikai, illetve kutató-fejlesztő tevékenységet végző vállalatok bérlik, az irodapark kihasználtsága a koronavírus okozta válság közvetlen hatásaként illetve az infláció megugrása, az energiaárak drasztikus változása mellett is csak kismértékben csökkent, és jelenleg ismét 95%-on áll. Ugyanakkor a gazdasági körülmények okozta nehézségek, a bérleti magatartásban tapasztalható változás, valamint a kialakuló irodapiaci túlkínálat újra átmeneti vagy hosszabb távú üresedést eredményezhet. 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 2025. végéig 400 HUF/EUR, 2026. végéig 405 HUF/EUR átlagárfolyammal, 2% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan gazdasági, jogi és adózási környezettel számoltunk.

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

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

Budapest, 2025. november 11.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Bognár Tünde
Vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2025. szeptember 30-án végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2025. november 11.

A blue ink signature in a cursive script, appearing to read 'Bognár Tünde'.

Bognár Tünde
vezérigazgató

A blue ink signature in a cursive script, appearing to read '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 negyedéves beszámolóhoz	8-27

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2025. SZEPTEMBER 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Pénzeszközök	3	12.993	20.243
Vevők	4	1.571	2.174
Adókövetelés	5	382	24
Egyéb forgóeszközök	6	2.999	7.658
Forgóeszközök		17.945	30.099
Befektetési célú ingatlanok	9	222.782	210.942
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.177	1.144
Immateriális javak	8	33	37
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	3.504	2.862
Befektetett eszközök		227.496	214.985
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		245.441	245.084
Rövid lejáratú hitelek	12	11.576	11.344
Szállítók	10	721	459
Adókötelezettség	5	473	588
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	1.656	1.216
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	3.574	4.052
Rövid lejáratú kötelezettségek		18.000	17.659
Hosszú lejáratú hitelek	12	66.340	62.614
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	288	69
Hosszú lejáratú kötelezettségek		66.628	62.683
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		84.628	80.342
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		159.556	163.917
Saját részvények	22	(979)	(977)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	13	4.407	3.945
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.102)	(3.074)
Saját tőke		160.813	164.742
FORRÁSOK ÖSSZESEN		245.441	245.084

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
2025. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2024. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		4.308	4.373	12.990	13.072
Árbevétel	15	4.308	4.373	12.990	13.072
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	16	(46)	(46)	(124)	(142)
Személyi jellegű költség	16	(178)	(220)	(952)	(1.034)
Egyéb működési költség	16	(134)	(124)	(403)	(460)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(58)	(39)	(174)	(153)
Működési költség		(416)	(429)	(1.653)	(1.789)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	2.556	1.375	2.440	(10.216)
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége	9	-	11.096	-	11.096
Egyéb bevétel	17	111	111	762	341
ÜZEMI EREDMÉNY		6.559	16.526	14.539	12.504
Kamatbevétel	18	84	82	293	206
Kamatköltség	18	(392)	(360)	(1.179)	(1.091)
Árfolyamkülönbözet	19	(226)	15	(345)	(27)
Pénzügyi eredmény		(534)	(263)	(1.231)	(912)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		6.025	16.263	13.308	11.592
Nyereségadó	20	(4)	(23)	(14)	(70)
ADÓZOTT EREDMÉNY		6.021	16.240	13.294	11.522
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		6.021	16.240	13.294	11.522
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,60	1,61	1,32	1,14
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,60	1,61	1,32	1,14

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
2025. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2024. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Adózott eredmény		6.021	16.240	13.294	11.522
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(1.610)	40	(1.021)	(462)
Átváltási különbözet**		(4)	9	(24)	28
Egyéb átfogó jövedelem		(1.614)	49	(1.045)	(434)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		4.407	16.289	12.249	11.088
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		4.407	16.289	12.249	11.088

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2025. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2023. december 31.	250	149.534	(981)	5.727	681	(3.054)	152.157
Adózott eredmény	-	13.297	-	(3)	-	-	13.294
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(24)	(24)
Értékelési tartalék	-	(3)	-	(1.018)	-	-	(1.021)
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
Osztalék	-	(7.058)	-	-	-	-	(7.058)
2024. szeptember 30.	250	155.768	(979)	4.706	681	(3.078)	157.348
2024. december 31.	250	159.556	(979)	4.407	681	(3.102)	160.813
Adózott eredmény	-	11.512	-	10	-	-	11.522
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	28	28
Értékelési tartalék	-	10	-	(472)	-	-	(462)
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
Osztalék	-	(7.159)	-	-	-	-	(7.159)
2025. szeptember 30.	250	163.917	(977)	3.945	681	(3.074)	164.742

* 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
2025. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2024. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	6.025	16.263	13.308	11.592
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(2.556)	(1.375)	(2.440)	10.216
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	58	39	174	153
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének (nyeresége)	-	(11.096)	-	(11.096)
Tárgyi eszközök értékesítésének vesztesége / (nyeresége)	-	1	(21)	1
Befektetési célú ingatlanok leírása	-	-	-	7
Kamatköltség	392	360	1.179	1.091
Kamatbevétel	(84)	(82)	(293)	(206)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / veszteség	(22)	23	(60)	73
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése)	(537)	(91)	(548)	(505)
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése / (csökkenése)	1.248	(8.155)	(177)	349
Fizetett nyereségadó	(12)	(14)	(22)	(69)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	4.512	(4.127)	11.100	11.606
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(564)	(346)	(1.013)	(638)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(43)	(1)	(253)	(108)
Befektetési célú ingatlanok értékesítése	-	8.970	-	8.970
Tárgyi eszközök értékesítése	-	-	30	-
Kapott kamat	84	84	303	206
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(523)	8.707	(933)	8.430
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.511)	(1.530)	(4.533)	(4.583)
Fizetett kamat	(383)	(350)	(1.158)	(1.069)
Fizetett osztalék	-	-	(7.058)	(7.159)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.894)	(1.880)	(12.749)	(12.811)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	2.095	2.700	(2.582)	7.225
Pénzeszközök az időszak elején	9.874	17.539	14.562	12.993
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége) / nyeresége	(2)	4	(13)	25
Pénzeszközök az időszak végén	11.967	20.243	11.967	20.243

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, jelenleg négy (2025. július 1-ig öt) 100%-ban tulajdonolt leányvállalata van.

Az ingatlanfejlesztési feladatokat az egyes ingatlanok tulajdonosai, nevezetesen a Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és 2025. július 1-ig 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 2025. szeptember 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe több mint 16 hektár⁷, 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 46.000 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	4.000 m ²

⁷ A Déli Fejlesztési telkek értékesítése előtt közel 18 hektár volt a teljes terület.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényinformációk

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

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

Részvényes	2024. december 31.			2025. szeptember 30.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	90,14	10.631.674	100,00	89,18
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	15,99	1.789.082	16,83	15,82
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	15,06	1.685.125	15,85	14,90
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	0,81	90.457	0,85	0,80
5% feletti részvényesek	2.759.759	25,96	24,67	2.709.009	25,48	23,96
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,41	1.500.000	14,11	13,27
HOLD Alapkezelő Zrt.	1.259.759	11,85	11,26	1.209.009	11,37	10,69
Egyéb részvényesek	5.533.757	52,05	49,48	5.584.507	52,53	49,40
Saját részvények (1)	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	1.876.167	n/a	9,86	1.876.167	n/a	10,82
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	923.213	n/a	8,25	923.213	n/a	8,17
Farkas Ildikó – IT tag, CFO	180.000	n/a	1,61	180.000	n/a	1,59
Fekete Csaba – Üzemeltetési vezető (3)	-	n/a	-	120.000	n/a	1,06
Dolgozói saját részvények (1)	772.954	n/a	-	652.954	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 2025. március 20-i közzététele szerint Fekete Csaba üzemeltetési vezető részére kiadásra került 60.000 db, majd 2025. június 26-án további 60.000 db dolgozói részvény.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Szígeti András	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. május 31.
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 2025. június 30-ig Kocsány János, azt követően Bognár Tünde.

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2024. 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:

	2024. szeptember 30. napján végződő 9 hónap	2025. szeptember 30. napján végződő 9 hónap
EUR/HUF nyitó:	382,78	410,09
EUR/HUF záró:	397,56	391,11
EUR/HUF átlag:	391,31	401,64

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	12.992	20.242
Pénzeszközök	12.993	20.243

4. Vevők

	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Vevők	1.586	2.189
Vevők értékvesztése	(15)	(15)
Vevők	1.571	2.174

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Adókövetelés	382	24
Adókötelezettség	(473)	(588)
Nettó (kötelezettség)	(91)	(564)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Elhatárolt bevételek	324	195
Elhatárolt költségek	96	317
Banki biztosítéki számlák	2.472	2.578
Egyéb követelések*	107	4.568
Egyéb forgóeszközök	2.999	7.658

* Az egyéb követelések között kerül kimutatásra a Déli Fejlesztési Terület értékesítéséért 2025.09.30. után befolyt vételár részlet (4.563 ezer euró).

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
Nettó érték:			
2023. december 31.	861	255	1.116
Bruttó érték:			
2023. december 31.	1.377	991	2.368
Növekedés	4	280	284
Értékesítés	-	(67)	(67)
Átváltási különbözet	-	(59)	(59)
2024. december 31.	1.381	1.145	2.526
Értékcsökkenés:			
2023. december 31.	516	736	1.252
Növekedés	71	123	194
Értékesítés	-	(58)	(58)
Átváltási különbözet	-	(39)	(39)
2024. december 31.	587	762	1.349
Nettó érték:			
2024. december 31.	794	383	1.177

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2024. december 31.	1.381	1.145	2.526
Növekedés	4	86	90
Selejtezés	-	(2)	(2)
Értékesítés	-	(1)	(1)
Átváltási különbözet	-	45	45
2025. szeptember 30.	1.385	1.273	2.658

Értékcsökkenés:

2024. december 31.	587	762	1.349
Növekedés	55	83	138
Selejtezés	-	(2)	(2)
Értékesítés	-	(1)	(1)
Átváltási különbözet	-	30	30
2025. szeptember 30.	642	872	1.514

Nettó érték:

2025. szeptember 30.	743	401	1.144
-----------------------------	------------	------------	--------------

8. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak		Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2023. december 31.	55	55	2024. december 31.	33	33
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2023. december 31.	162	162	2024. december 31.	156	156
Növekedés	16	16	Növekedés	18	18
Selejtezés	(11)	(11)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(11)	(11)	Átváltási különbözet	8	8
2024. december 31.	156	156	2025. szeptember 30.	182	182
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2023. december 31.	107	107	2024. december 31.	123	123
Növekedés	32	32	Növekedés	15	15
Selejtezés	(7)	(7)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(9)	(9)	Átváltási különbözet	7	7
2024. december 31.	123	123	2025. szeptember 30.	145	145
Nettó érték:			Nettó érték:		
2024. december 31.	33	33	2025. szeptember 30.	37	37

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

9. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:			
2023. december 31.	8.354	210.186	218.540
Növekedés	169	1.179	1.348
Selejtezés	(6)	-	(6)
Valós érték változás	-	2.900	2.900
2024. december 31.	8.517	214.265	222.782
Növekedés	60	597	657
Selejtezés	(7)	-	(7)
Értékesítés	(2.274)	-	(2.274)
Valós érték változás	-	(10.216)	(10.216)
2025. szeptember 30.	6.296	204.646	210.942

A beruházások 2025. III. negyedévi 657 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (287 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (302 ezer euró),
- telek értéknövelő beruházás (60 ezer euró),
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (8 ezer euró).

A Déli fejlesztési telkek értékesítése a Társaság korábbi tájékoztatása alapján 2025. július 1-én történt meg, amellyel együtt a telkek bekerülési értéke (2.274 ezer euró) kivezetésre került. Az értékesítésen realizált egyszeri nyereség 11.096 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 számításra került meghatározásra. Az ingatlanokból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (tőkeköltség) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

		2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Összes bérbeadható terület	- iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület - oktatási terület - diákszálló	73.000 m ²	73.000 m ²
		6.000 m ²	6.000 m ²
		3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztési telkek	fejleszthető bérbeadható terület	66.000 m ²	46.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		82-90%	82-90%
Átlagos diszkontráta		7,56%	7,98%

10. Szállítók

	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Szállítók - belföldi	721	459
Szállítók	721	459

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	105	96
Bérlői kauciók	930	1.024
Hitelek valós érték különbözete*	456	329
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	2.083	2.603
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.574	4.052

* A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven belül esedékes része. A részleteket a 12.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Rövid lejáratú	11.576	11.344
Hosszú lejáratú	66.340	62.614
Hitelek	77.916	73.958

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Rövid lejáratú	6.752	6.409
Hitelek	6.752	6.409

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 2025. szeptember 30-án fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2 milliárd forint (5.088 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 1.355 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 6.409 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. június 24-én cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig (2017. végétől 2025. végéig), ezzel a teljes forint alapú tőke- és kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük. A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel 1.216 ezer euró értékben.

A Társaság az év végén lejáró hitel törlesztése mellett döntött.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Erste hitel

	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Rövid lejáratú	2.082	2.129
Hosszú lejáratú	25.454	23.846
Hitelek	27.536	25.975

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 662 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:

	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.282	1.305
Hosszú lejáratú	12.512	11.531
Hitelek	13.794	12.836

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 2025. szeptember 30-án fennálló hiteltartozás 13.200 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 12.836 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Unicredit hitel:

	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.460	1.501
Hosszú lejáratú	28.374	27.237
Hitelek	29.834	28.738

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel, ami 2019. december 30-án folyósításra is került. A hitel kiegészül egy a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, aminek eredményeképpen a kamatláb a hitel teljes futamidejére rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 2.200 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:

	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	6.752	6.409
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	27.536	25.975
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	13.794	12.836
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	29.834	28.738
Hitelek	77.916	73.958

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Kedvezményes kamatozású hitelek:

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújtott a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleztek kis-és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2025. szeptember 30-ra vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	6.443	34	6.409
UniCredit Bank Hungary Zrt.	13.200	364	12.836
Hitelek (NHP)	19.643	398	19.245

* 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

	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(1.656)	(1.216)
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	943	662
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	2.561	2.200
Fedezeti ügyletek valós értéke*	1.848	1.646
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	3.504	2.862
Ebből rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	(1.656)	(1.216)
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	4.407	3.945

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Hitelek valós érték különbözete*	288	69
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	288	69

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

15. Árbevétel

	2024. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingtatlan bérbeadás árbevétele	4.308	4.373	12.990	13.072
Árbevétel	4.308	4.373	12.990	13.072

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

16. Működési költség

	2024. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	46	46	124	142
Személyi jellegű költség	178	220	952	1.034
Egyéb működési költség	134	124	403	460
Értécsökkenési leírás és amortizáció	58	39	174	153
Működési költség	416	429	1.653	1.789

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2024. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Iroda és telekommunikáció	3	4	7	9
Jog és adminisztráció	57	62	206	209
Egyéb	74	58	190	242
Egyéb működési költség	134	124	403	460

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGyedÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGyedÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

17. Egyéb bevétel

	2024. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	111	104	191	152
Továbbszámlázott beruházási költségek	(90)	(84)	(155)	(124)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.769	1.791	5.187	5.605
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.624)	(1.685)	(4.901)	(5.275)
Egyebek	(55)	(15)	440	(17)
Egyéb bevétel	111	111	762	341

18. Kamatbevétel és kamatköltség

	2024. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Kapott kamatok	84	82	293	206
Hitelkamatok	(385)	(352)	(1.149)	(1.067)
Egyéb kamatköltség	(7)	(8)	(30)	(24)
Nettó kamatköltség	(308)	(278)	(886)	(885)

19. Egyéb pénzügyi eredmény

	2024. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Realizált (árfolyamvesztesség) / nyereség	(66)	10	(210)	(29)
Nem realizált (árfolyamvesztesség) / nyereség	(163)	5	(132)	(8)
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	3	-	(3)	10
Egyéb pénzügyi eredmény	(226)	15	(345)	(27)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

20. Nyereségadó

	2024. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(4)	(23)	(14)	(70)
Nyereségadó	(4)	(23)	(14)	(70)

A Csoport tagvállalatai alanyai az innovációs járuléknak, amely a tárgyévi nyereségadóból 18 ezer eurót tesz ki. A Graphisoft Park Engineering & Management Kft leányvállalat 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. 2024-ben és 2025-ben az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó, és 2024. Q4-től 0,3% innovációs járulék.

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2024. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2024. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	6.021	16.240	13.294	11.522
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,60	1,61	1,32	1,14
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,60	1,61	1,32	1,14

Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket, a Kiegészítő melléklet 1.3 megjegyzésben leírtak szerint.

A részesvényekkel kapcsolatos további információkat a Kiegészítő melléklet 1.3. megjegyzése tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

22. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2024. december 31.	2025. szeptember 30.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	772.954	652.954
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	26.441	24.041
Saját részvények bekerülési értéke összesen	979	977

A Társaság 2025. március 20-i közzététele szerint Fekete Csaba üzemeltetési vezető részére kiadásra került 60.000 db dolgozói részvény, majd 2025. június 26-án további 60.000 db dolgozói részvény.

23. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2025. szeptember 30-án:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2025. szept. 30.	Valós érték 2025. szept. 30.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	212.086	214.528	2.442
Immateriális javak	8	37	37	-
Adókötelezettség, nettó	5	(564)	(564)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		211.559	214.001	2.442
Pénzeszközök	3	20.243	20.243	-
Vevők	4	2.174	2.174	-
Egyéb forgóeszközök	6	7.658	7.658	-
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	2.862	2.862	-
Szállítók	10	(459)	(459)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(4.052)	(4.052)	-
Hitelek	12	(73.958)	(73.958)	-
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	(1.216)	(1.216)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(69)	(69)	-
Pénzügyi instrumentumok		(46.817)	(46.817)	-
Nettó eszközérték		164.742	167.184	2.442

*A független értékbecsítő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2025. szeptember 30-án 214.127 ezer euró, melynek már nem tartalmazza a tárgyidőszakban értékesített a Déli Fejlesztési Terület valós értékét.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

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

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

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 kármentesítési kötelezésre való határozat a gázgyártás leállítását követő több évtizednyi halogatás után, végül 2015-ben megszületett. A határozatban foglalt határidő többszörösen meghosszabbításra került, ezekről korábbi jelentéseinkben részletesen beszámoltunk.

2024. november 19. napján hatályba lépett egy kormányrendelet módosítás, ami ún. kötelező felülvizsgálatot írt elő, 5 év késedelem esetén kötelezővé tette a határozat alapjául szolgáló műszaki beavatkozási terv felülvizsgálatát és ezzel tartalmában eltörölte a korábbi kármentesítési határidőt. A felülvizsgálat elrendelésére a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár lett kijelölve. A módosított kormányrendelet alapján az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkára 2024. december 20-án kelt határozatában elrendelte a felülvizsgálatot, és az új, felülvizsgált beavatkozási terv benyújtásának határidejét 2026. december 31-ben állapította meg. A felülvizsgálat ideje alatt a korábbi beavatkozási terv végrehajtását nem lehet megkezdeni.

Ez ellen a felülvizsgálatot elrendelő határozat ellen a Társaság 2025. január 21-én közigazgatási pert indított. A bírósági eljárásban előadott álláspontunk szerint a meghozott határozat az Alaptörvénybe ütközött és a határozat meghozatala során nem érvényesültek a jogállami normák.

A közigazgatási perben a Graphisoft Park oldalán bekapcsolódott az eljárásba a Fővárosi Önkormányzat, a Helyettes Államtitkár oldalán pedig az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. A közigazgatási bíróság 2025. május 6-án helyt adott a Graphisoft Park keresetének és megsemmisítette a felülvizsgálati eljárást elrendelő határozatot súlyos eljárásjogi szabálysértések miatt. Az Alaptörvénybe és az EU-s jogszabályokba való ütközés nem került vizsgálatra, mert az eljárásjogi szabálysértés miatt mindenképpen meg kellett semmisíteni a korábbi határozatot. A május 6-ai közigazgatási bírósági döntéssel szemben a Helyettes Államtitkár és az MVM Energiakereskedelmi Zrt. a Kúriához fordult rendkívüli perorvoslat keretében, a Kúria ugyanakkor elutasította az igényüket.

Mindezeket követően a Helyettes Államtitkár 2025. augusztus 4-én ismételten elrendelte a felülvizsgálatot, mely határozat érdemi része ellen Társaságunk 2025. szeptember 2-án ismételten közigazgatási pert indított. Jelenleg ezen ismételt közigazgatási perben várjuk a tárgyalás kitűzését.

Az érdemi kármentesítés változatlanul nem kezdődött meg, a kármentesítés várható megkezdésének és elvégzésének időpontja továbbra is bizonytalan, továbbra sem becsülhető meg. A fejleményekről továbbra is folyamatosan tájékoztatni fogjuk a Tisztelt Részvényeseket és a tőkepiaci szereplőket.

25. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2025. április 29-én megtartott éves közgyűlése a Társaság 2024. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 245.441 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 17.082 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 0,71 EUR, összesen 7.159 ezer EUR, dolgozói részvények után mindösszesen 413 ezer EUR osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2025. május 30. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2025. május 21-én beazonosított részvényesek részére fizette ki.

26. Nyilatkozat

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