

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2025. negyedik negyedév

2026. február 20.



GRAPHISOFT PARK





Vezetői összefoglaló

Összhangban a Társaság 2026. február 2-i rendkívüli közleményével, a **normál üzletmenetből 8,31 millió eurót** értünk el, amely a további **12,17 millió euró egyszeri rendkívüli eredménnyel** együtt összesen **20,48 millió euró** pro forma nettó nyereséget eredményezett.

Az elmúlt időszak irodapiaci trendjeit látva a Társaság még 2024-ben úgy döntött, hogy a **déli 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 2025 júliusában sikeresen lezárult tranzakcióval a Társaság **11,1 millió euró egyszeri rendkívüli eredményt** realizált. Továbbá, tekintettel arra, hogy a 2025. végén lejárt **kedvezményes NHP hitel** refinanszírozása a jelenlegi magasabb kamatszint mellett kedvezőtlenül befolyásolta volna a jövőbeni eredményeket, a Társaság a mintegy 6,5 millió euró tőketartozást **lejáratkor törlesztette**. A hitelhez kapcsolódó **fedezeti ügylet zárásakor** 2025. végén a Társaság egyszeri **1,07 millió euró árfolyamnyereséget** számolt el. A törlesztés fedezetét a Társaság korábban felhalmozott **készpénz-tartalékai biztosították**, így ez az **egyszeri és rendkívüli eredmények felhasználását nem érintette**. A rendkívüli eredmény felhasználására a Társaság Igazgatótanácsa a **közgyűlési előterjesztések** március 25-én esedékes közzétételében fog javaslatot tenni. A normál üzletmenetből származó pro forma eredmény 90%-ának osztalékként történő kifizetésére az eddigi gyakorlat szerint tesz javaslatot, figyelemmel a vonatkozó SZIT törvényi előírásokra is.

Mindezek mellett a normál üzletmenet is a vártnál jobban alakult, köszönhetően nagyrészt annak, hogy a Graphisoft Park **kihasználtsága** továbbra is **magas**: 2025. végére több meglévő bérlőnk kisebb területnövekedési igényét megvalósítva **96%-ra nőtt**, ezzel jelentősen meghaladva a budapesti irodapiac 87%-os átlagát. A változó bérlői igényekhez való rugalmas alkalmazkodás képességének, a park egyedi természeti adottságainak, és a technológiai és informatikai fókusz adta milliónek köszönhető, hogy a bizonytalan gazdasági környezet ellenére bérlőink a hazai átlaghoz képest jellemzően hosszabb időtartamra köteleződnek el. A folyamatos szerződés hosszabbítások eredményeképpen 2025. végén az átlagos hátralevő bérleti időtartam, a **WAULT 4,4 év**, míg a bérlők elköteleződését ennél is jobban tükröző szám, az **első bérleti szerződéskötés óta eltelt időtartam átlagos értéke már 16,6 év**.

2026-ra vonatkozóan azonban továbbra is számolunk a bizonytalan gazdasági környezettel, és annak bérlőkre gyakorolt hatásával, ezért a bérleti díjak indexálása mellett bizonyos mértékű potenciális üresedés lehetőségét is figyelembe vesszük. Összességében – a korábbi előrejelzésünket továbbra is fenntartva – **2026-ban 8,1 millió euró pro forma eredményt prognosztizálunk**, amely az említett kockázatok figyelembevételével mintegy 2%-kal alacsonyabb, normál üzletmenetből származó eredményt jelenthet.

Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték

2025. év végén a független értékbecsítő **az ingatlanállomány valós piaci értékét összesen 211,1 millió euróra** értékelte, mely közel 20 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 hozamelvárás következtében: a független értékbecsítő átlagban 8% hozamelvárással számolt.



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, és a 2025. végén lejárt NHP hitel végtörlesztése eredményeképpen **67 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.	2025. dec. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	215.919	209.360	204.543	206.267	203.206
Fejlesztési telkek	14.660	14.410	21.100	7.860	7.860
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	230.579	223.770	225.643	214.127	211.066
Valós nettó eszközérték	167.816	164.567	161.783	167.184	167.445
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	16,64	16,32	16,05	16,58	16,61
Könyv szerint nettó eszközérték	160.813	157.874	148.453	164.742	164.994
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (EUR) ²	15,95	15,66	14,72	16,34	16,36

Pro forma eredmények és előrejelzés

A 2025. évi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: a **bérleti díjbevételek** stabilan magas kihasználtság mellett **az előző évit 250 ezer euróval meghaladta**, míg az **egyéb bevételek elmaradt 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 összegű kompenzációt is, amihez hasonló bevételek a tárgyidőszakban nem jelentkeztek. A **működési költségek jelentős, mintegy 26%-os növekedése** az inflációs díjemelések mellett elsősorban a déli fejlesztési terület értékesítéséhez kapcsolódó jogi és tanácsadói költségek, valamint a vezetőváltáshoz kapcsolódó személyi és egyéb egyszeri kifizetések eredménye. Az **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt közel **4%-kal csökkent** az előző évhez képest. Emellett a **pénzügyi eredmény is kedvezőbb**: bár a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevételek a megváltozott kamatkörnyezetben elmaradt az előző évitől, a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség után fizetendő kamatok is csökkentek, és a forintban tartott eszközeinken sem keletkezett idén jelentős árfolyamvesztés.

Mindezek együttes hatásaként 2025-ben az **EBITDA ugyan 4%-kal elmaradt az előző évitől**, azonban elsősorban a pénzügyi eredmények alakulása következtében **a normál üzletmenetből származó adózott eredmény közel 5%-kal haladta meg az előző évit**. Kiegészülve az egyszeri tételekként bemutatott, Déli

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



Fejlesztési terület értékesítésével, és a hedge ügylet zárásakor elszámolt **egyszeri árfolyamnyereséggel**, az adózott eredmény **20,48 millió euróra nőtt**.

2026-ra vonatkozóan – a stabil bérlői állomány ellenére – úgy látjuk, hogy 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** terén 2026-ban az átlagos szintet feltételezve **500 ezer euró** egyéb bevétellel kalkulálunk. A **működési költségek** 2025-ben rendkívüli tételek miatt jelentősen emelkedtek, azonban **2026-ban** ezek nélkül a működési költségek várhatóan **19%-kal mérséklődnek**. Az **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt fokozatosan csökken, azonban 2026-ban az energiahatékonysági fejlesztések aktiválása várhatóan ellensúlyozza ezt a hatást, így az előző évihez hasonló, **6,3 millió euró** értékcsökkenéssel számolunk. A **pénzügyi költségek** részeként a folyamatos hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévősége után fizetendő kamat mérséklődik. 2025. év végén a Társaság döntése alapján a támogatott NHP hitel lejáratkor törlesztésre került. Mivel ennek a hitelnek euróban számolt kamatterhe a speciális hitelkonstrukcióból adódóan gyakorlatilag elhanyagolható volt, a végtörlesztése nyomán jelentősebb kamatcsökkenés nem várható, viszont elkerültünk a jelenlegi kamatkörnyezetben egy refinanszírozással fellépő jelentősebb kamatnövekedést. Ugyanakkor, 2026-ban a szabad pénzeszközökön realizálható kamatbevétel mérséklődése várható, és a forint volatilitása is – ellentétben a 2025. évvel – okozhat jelentősebb árfolyamveszteségeket, ezért összességében a 2026-ban az **előző évinél kedvezőtlenebb** pénzügyi eredménnyel számolunk. Mindezek alapján **2026-ban** összességében **8,1 millió euró pro forma eredmény** prognosztizálható, amely a bizonytalan körülményekkel számolva kb. 200 ezer euróval elmaradhat az előző év normál üzletmenetből származó eredményétől.

(millió euró)	2023. tény	2024. tény	2025. tény	2026. várható
Bérleti díj bevétel	16,85	17,26	17,51	17,3
Egyéb bevétel (nettó)	0,57	1,00	0,61	0,5
Működési költség	(1,61)	(1,86)	(2,35)	(1,9)
EBITDA	15,81	16,40	15,77	15,9
Értékcsökkenés	(6,94)	(6,45)	(6,22)	(6,3)
Üzemi eredmény	8,87	9,95	9,55	9,6
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(0,99)	(1,63)	(1,14)	(1,4)
Adózás előtti eredmény	7,88	8,32	8,41	8,2
Nyereségadó	(0,02)	(0,36)	(0,10)	(0,1)
Adózott eredmény	7,86	7,96	8,31	8,1
Déli fejlesztési terület értékesítése	-	-	11,10	-
Fedezeti ügylet zárásának egyszeri hatása	-	-	1,07	-
Adózott eredmény egyszeri tételekkel együtt	7,86	7,96	20,48	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 bérlői, mind a befektetői elvárásokban. Társaságunk ennek tudatában 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 bérlői 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 bérlők 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 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 az energiaválság kezdetén (2022-2023) jelentős megtakarítást sikerült elérni. Ezt az 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 tapasztaltuk, 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 bérelt területek 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

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

⁴ Global Reporting Initiative: fenntarthatósági jelentéstétel globális szabványa



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

Bognár Tünde
Vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2024.12.31	2025.12.31
	napján végződő 12 hónap	
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:		
Ingatlan bérbeadás árbevétele	17.261	17.511
Működési költség	(1.857)	(2.345)
Egyéb bevétel (nettó)	1.003	606
EBITDA	16.407	15.772
Értékcsökkenés és amortizáció	(6.447)	(6.224)
Üzemi eredmény	9.960	9.548
Nettó kamatköltség	(1.173)	(1.138)
Egyéb pénzügyi eredmény	(461)	8
Adózás előtti eredmény	8.326	8.418
Nyereségadó	(365)	(100)
Pro forma adózott eredmény egyszeri tételek nélkül	7.961	8.318
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény egyszeri tételek nélkül (EUR)	0,79	0,82
B) Egyéb eredmény (egyszeri tételek):		
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége (2)	-	11.096
Fedezeti ügylet zárásának egyszeri hatása (3)	-	1.070
Egyéb eredmény	-	12.166
A) + B) Pro forma adózott eredmény (1)	7.961	20.484
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (4)	0,79	2,03
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	2.900	(13.604)
El nem számolt értékcsökkenés	6.221	6.008
Beszámoló szerinti adózott eredmény	17.082	12.888
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (4)	1,69	1,28

(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) A 2025. végén lejárt és végtörlesztett NHP hitelhez kapcsolódó, CCIRS fedezeti ügylet zárásának egyszeri hatása.

(4) 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. december 31.
Ingatlanok valós értéke	215.919	203.206
-ebből könyv szerinti érték (1)	214.265	201.592
Fejlesztési telkek valós értéke (2)	14.660	7.860
-ebből könyv szerinti érték (1)	8.517	6.296
Teljes ingatlanállomány becslült valós értéke	230.579	211.066
Becsült valós nettó eszközérték (3)	167.816	167.445
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	160.813	164.994
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (3) (4)	16,64	16,61
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (euró) (1) (4)	15,95	16,36

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

(2) A 2025. december 31-i értékelés az év során értékesített déli fejlesztési telkek valós értékét már nem tartalmazza. Ugyanakkor, az összehasonlító időszakban e telkek vonatkozásában még egy potenciális irodafejlesztési projekt valós értékével számolt az értékbecslő.

(3) A becslült 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. évi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2026. évi eredmény előrejelzés,
- További fejlesztési lehetőségek.

2025. évi „pro forma” eredmények

A 2025. évi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2024-es évhez viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2025: 17.511 ezer euró; 2024: 17.261 ezer euró) a stabil bérlői állomány mellett minimális mértékben, 250 ezer euróval haladta meg az előző évet.
- A **működési költség** (2025: 2.345 ezer euró; 2024: 1.857 ezer euró) jelentősen, 26%-kal nőtt az előző évhez képest, ami nagyrészt a déli fejlesztési terület értékesítéséhez kapcsolódó tanácsadói és jogi költségeknek, valamint a tárgyévi személyi változásokhoz kapcsolódó egyszeri költségeknek tudható be. Emellett a személyi jellegű költségek és egyes szolgáltatások inflációkövető díjemelése is növelték a kiadásokat.
- Az **egyéb bevétel** (2025: 606 ezer euró; 2024: 1.003 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, ehhez hasonló bevétel a tárgyévben nem jelentkezett.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2025: 6.224 ezer euró; 2024: 6.447 ezer euró) közel 4%-kal csökkent az előző évihez képest, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Fentiek következtében az **EBITDA** (2025: 15.772 ezer euró; 2024: 16.407 ezer euró) 635 ezer euróval, 4%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2025: 9.548 ezer euró; 2024: 9.960 ezer euró) 412 ezer euróval, szintén 4%-kal csökkent az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2025: 1.138 ezer euró; 2024: 1.173 ezer euró) gyakorlatilag 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: 8 ezer euró nyereség; 2024: 461 ezer euró veszteség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbsége befolyásolja.
- A **nyereségadó** (2025: 100 ezer euró; 2024: 365 ezer euró) az innovációs járulékot, illetve a Csoportba tartozó egyik leányvállalat – Graphisoft Park Engineering & Management Kft. – társasági és iparüzési adóját tartalmazza. A Csoportba tartozó többi vállalat szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség alól. A 2024-ben felmerült nyereségadófizetési kötelezettség jelentős részét a Csoport által elvégzett, az elmúlt évek innovációs járulékára vonatkozó önellenőrzés eredménye tette ki.
- Az általános üzletmenetből származó **nettó nyereség** (2025: 8.318 ezer euró; 2024: 7.961 ezer euró) fentiek alapján 357 ezer euróval, 4,5%-kal haladja meg az előző évet.



- A 2025. III. negyedében megvalósult, a **Déli fejlesztési terület értékesítésére** vonatkozó tranzakció eredményét (11.096 ezer euró), valamint a év végén végtörlesztett NHP hitelhez kapcsolódó CCIRS fedezeti ügylet zárásakor elszámolt egyszeri árfolyamnyereséget (1.070 ezer euró) egyéb eredményként az egyszeri tételek között mutatjuk be. Mindezekkel együtt a Társaság **teljes, 2025. évi pro forma eredménye** 20.484 ezer euró.

2025. évi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2025-ben 7.596 ezer euróval alacsonyabb a „pro forma” eredményénél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6.008 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 13.604 ezer euróval csökkentette az eredményt. Az általános gazdasági kilátások és az irodapiacra jellemző kockázatok – mint például a budapesti irodapiacon kialakult üresedés mértéke, a fejlesztések 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 értébecslő a bérbeadott ingatlanok valós értékét az előző év végéhez képest több mint 8%-kal csökkentette, szemben az előző évi kisebb mértékű ingatlanértéknövekedéssel, mely az akkor lezajlott jelentős bérleti szerződéshosszabbításoknak volt köszönhető. Ugyanakkor a tárgyévben a Déli Terület értékesítésének egyszeri, 11.096 ezer euró eredménye jelentősen növelte a Társaság beszámoló szerinti eredményét. Mindezek eredményeként összességében 2025-ben 12.888 ezer euró beszámoló szerinti nyereség jelentkezik az előző évi 17.082 ezer 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	2025Q4
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	95%	95%	94%	94%	94%	95%	95%	96%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

A COVID válságot követően a kihasználtság 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, mely 2024 során további kisebb üresedés eredményeképpen 94%-ra csökkent. 2025 végére azonban a kihasználtsági szint néhány jelenlegi bérlőnk kisebb területnövekedési igényét megvalósítva 96%-ra nőtt, ezzel továbbra is jelentősen meghaladva a budapesti irodapiaci átlagot (87%), és 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. 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 2022-2023-ban jelentős



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 jelenlétrel együttjáró energiafogyasztás növekedésnek, valamint az elektromos autók térnyerésének. 2025-ben a trend folytatódását tapasztaltuk: több bérlőnél jelentősen megnőtt az irodában töltött napok száma, a teljes energiafogyasztás növekedését eredményezve.

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. 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 (beleértve a támogatott és a piaci hiteleket is) 2,07% kamatlábbal. A tárgydőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke **67 millió euró**, jelenleg tehát **az ingatlanok valós értékének 32%-a**. A kamatcsere ügyletek pozitív valós értéke (2,8 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	2025.12.31-én fennálló tőketartozás
	(ezer euró)		(ezer euró)	(ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	-	-
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	11.200	12.800
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	21.102	25.496
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	22.599	28.453
Összesen	119.600			66.749

A Társaság – figyelembe véve a jelenlegi, magasabb kamatszinten elérhető refinanszírozási lehetőségeket, és azok várható eredményre gyakorolt hatását – a **2025. év végén** lejárt, Erste Bank Hungary Zrt által nyújtott NHP⁵ hitelt **lejáratkor törlesztette**. A törlesztésre a Társaság korábban felhalmozott készpénz tartaléka fedezetet biztosított.

2026. évi előrejelzés

A 2025. évi kiemelkedő eredmények ellenére 2026-ra vonatkozóan továbbra is úgy látjuk, hogy a bizonytalan gazdasági környezet érintheti egyes bérelőinket, ezért a bérleti díjak indexálása mellett bizonyos mértékű potenciális üresedéssel is számolunk. Előrejelzésünkben figyelembe vesszük az ESG-célokhoz illeszkedő folyamatos fejlesztések miatti

⁵ A Magyar Nemzeti Bank által indított Növekedési Hitelprogram, amely kedvezményes kamatozású forrást biztosított a vállalati beruházások finanszírozásához.



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 körülményekkel számolva mintegy 2%-kal elmaradhat az előző év normál üzletmenetből származó eredményétől.

(millió euró)	2024. tény	2025. tény	2026. terv
Bérleti díj bevétel	17,26	17,51	17,3
Egyéb bevétel, ráfordítás (nettó)	1,00	0,61	0,5
Működési költség	(1,86)	(2,35)	(1,9)
EBITDA	16,40	15,77	15,9
Értékcsökkenés	(6,45)	(6,22)	(6,3)
Üzemi eredmény	9,95	9,55	9,6
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,63)	(1,14)	(1,4)
Adózás előtti eredmény	8,32	8,41	8,2
Nyereségadó	(0,36)	(0,10)	(0,1)
Adózott eredmény	7,96	8,31	8,1
Déli Fejlesztési Terület értékesítése	-	11,10	-
Fedezeti ügylet zárásának egyszeri hatása	.	1,07	-
Adózott eredmény egyszeri tétellel együtt	7,96	20,48	8,1

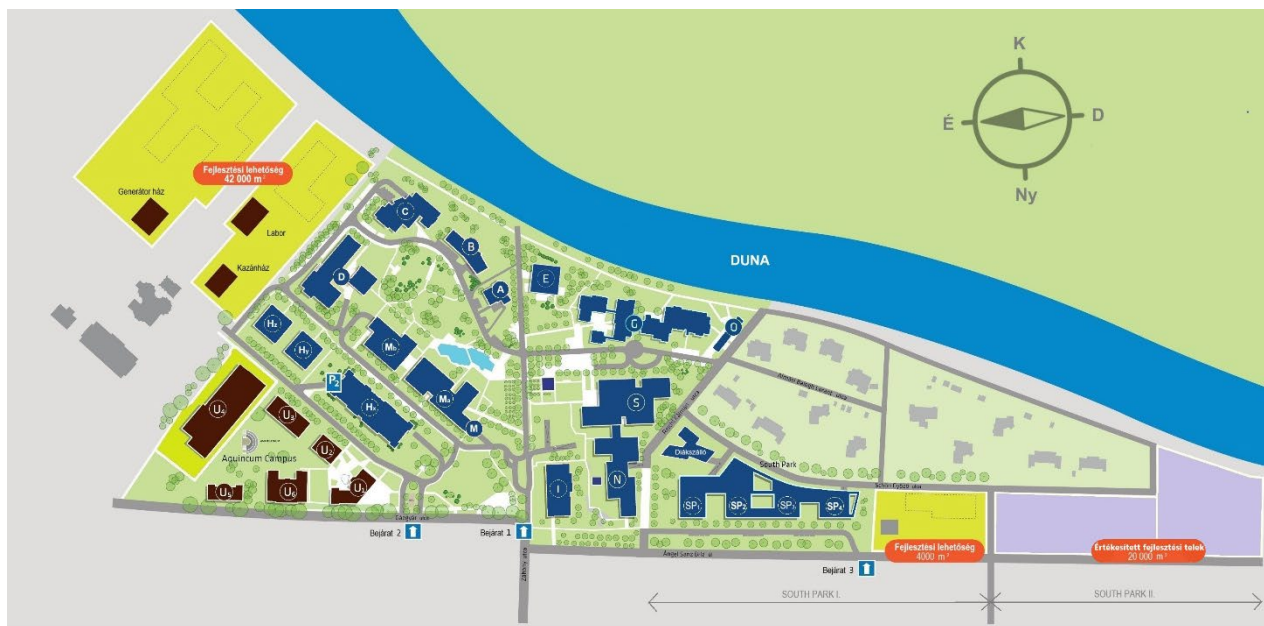
- **2026-ban** óvatosságból a 2025. évinél 1%-kal kisebb, **17,3 millió euró** bérleti díjbevéttel számolunk, tekintettel a korábban prognosztizált, és 2025-ben még nem felmerült, viszont 2026-ban továbbra sem kizárható bérlői kockázatokból eredő lehetséges üresedésekre.
- Az **egyéb bevételek** hagyományosan a bérlők által kért átépítések ellentételezésért kapott bevételeket jelentik, melyek egyenlege 2026-ban várhatóan **500 ezer euró** körül alakul.
- 2025-ben a működési költségek 26%-kal növekedtek, melyek a szolgáltatások díjának inflációs emelkedése mellett a Déli Fejlesztési Terület értékesítéséhez kapcsolódó egyszeri tanácsadói és jogi költségek, valamint a vezetőváltáshoz kapcsolódó személyi jellegű kifizetések eredménye. 2026-ban ezen tételek nélkül a működési költségek mintegy **19%-os mérséklődésével** számolunk.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint az **EBITDA 2026-ban** az előző évit kismértékben meghaladva **15,9 millió euróra** növekedhet.
- 2025-ben a (SZIT szabályok szerinti, IFRS konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt tovább 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 tőkeintélevőség után fizetendő kamat mérséklődik. **2026-ban** – köszönhetően annak, hogy a 2025-ben lejárt, támogatott (NHP) hitel végtörlesztésre került, és jelen piaci körülmények között nem kerül sor költségesebb refinanszírozására – a hitelek után **fizetendő kamatok mértéke nem emelkedik**. Ezen túlmenően, 2026-ban a szabad pénzeszközökön realizálható kamatbevétel mérséklődése várható, és a forint volatilitása is – ellentétben a 2025. évvel – okozhat jelentősebb árfolyamvesztéseket, ezért összességében a 2026-ban az előző évinél kedvezőtlenebb pénzügyi eredménnyel számolunk.



- Mindezek eredményeként **2026-ban** a normál üzletmenetből várható **8,1 millió euró** pro forma nettó eredménnyel számolunk.

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, jelenleg a kiviteli tervek előkészítése zajlik, azonban a projekt megindításáról későbbi időpontban fogunk 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 2025-ben 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 irodafejlesztési 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 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 már **16,6 év**. Az érvényes szerződésekből **hátralevő súlyozott átlagos időtartam** a tárgydíszaki kisebb szerződéshosszabbítások eredményeképpen **4,4 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 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. A perben a Graphisoft Park oldalán bekapcsolódott az eljárásba a Fővárosi Önkormányzat és a III. Kerületi Önkormányzat, a Helyettes Államtitkár oldalán pedig az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. Az első tárgyalás 2026. február 24-ére van kitűzve.

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 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 jelenleg ismét 96%-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 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 2026. végéig 390 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, 2026. február 20.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Bognár Tünde
Vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2025. december 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2026. február 20.

Bognár Tünde
vezérigazgató

Farkas Ildikó
gazdasági igazgató

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a negyedéves beszámolóhoz	8-28

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2025. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2024. december 31.	2025. december 31.
Pénzeszközök	3	12.993	20.619
Vevők	4	1.571	744
Adókövetelés	5	382	290
Egyéb forgóeszközök	6	2.999	2.852
Forgóeszközök		17.945	24.505
Befektetési célú ingatlanok	9	222.782	207.888
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.177	1.097
Immateriális javak	8	33	36
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	3.504	2.797
Befektetett eszközök		227.496	211.818
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		245.441	236.323
Rövid lejáratú hitelek	12	11.576	16.173
Szállítók	10	721	893
Adókötelezettség	5	473	515
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	1.656	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	3.574	3.581
Rövid lejáratú kötelezettségek		18.000	21.162
Hosszú lejáratú hitelek	12	66.340	50.167
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	288	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek		66.628	50.167
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		84.628	71.329
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		159.556	165.283
Saját részvények	22	(979)	(996)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	13	4.407	2.833
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.102)	(3.057)
Saját tőke		160.813	164.994
FORRÁSOK ÖSSZESEN		245.441	236.323

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2025. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2024. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2025. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2024. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2025. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		4.271	4.439	17.261	17.511
Árbevétel	15	4.271	4.439	17.261	17.511
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	16	(46)	(28)	(170)	(170)
Személyi jellegű költség	16	(189)	(563)	(1.141)	(1.597)
Egyéb működési költség	16	(143)	(118)	(546)	(578)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(52)	(63)	(226)	(216)
Működési költség		(430)	(772)	(2.083)	(2.561)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	460	(3.388)	2.900	(13.604)
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége	9	-	-	-	11.096
Egyéb bevétel	17	241	265	1.003	606
ÜZEMI EREDMÉNY		4.542	544	19.081	13.048
Kamatbevétel	18	92	103	385	309
Kamatköltség	18	(379)	(356)	(1.558)	(1.447)
Árfolyamkülönbözet	19	(116)	1.105	(461)	1.078
Pénzügyi eredmény		(403)	852	(1.634)	(60)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		4.139	1.396	17.447	12.988
Nyereségadó	20	(351)	(30)	(365)	(100)
ADÓZOTT EREDMÉNY		3.788	1.366	17.082	12.888
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		3.788	1.366	17.082	12.888
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,38	0,14	1,69	1,28
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,38	0,14	1,69	1,28

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
2025. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2024. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2025. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2024. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2025. dec. 31. napján végződő 12 hónap
Adózott eredmény		3.788	1.366	17.082	12.888
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(299)	(878)	(1.320)	(1.340)
Átváltási különbözet**		(24)	17	(48)	45
Egyéb átfogó jövedelem		(323)	(861)	(1.368)	(1.295)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		3.465	505	15.714	11.593
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		3.465	505	15.714	11.593

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2025. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett	Eredmény-	*Saját	**Cash flow fedezeti	***Tárgyi eszközök	Halmozott	Saját
	tőke	tartalék	részvények	ügylet tartaléka	átértékelési különbözete	átváltási különbözet	tőke
2023. december 31.	250	149.534	(981)	5.727	681	(3.054)	152.157
Adózott eredmény	-	17.066	-	16	-	-	17.082
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(48)	(48)
Értékelési tartalék	-	16	-	(1.336)	-	-	(1.320)
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
Osztalék	-	(7.058)	-	-	-	-	(7.058)
2024. december 31.	250	159.556	(979)	4.407	681	(3.102)	160.813
2024. december 31.	250	159.556	(979)	4.407	681	(3.102)	160.813
Adózott eredmény	-	12.872	-	16	-	-	12.888
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	45	45
Értékelési tartalék	-	16	-	(1.590)	-	-	(1.574)
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
Osztalék	-	(7.159)	-	-	-	-	(7.159)
Saját részvény vásárlás	-	-	(19)	-	-	-	(19)
2025. december 31.	250	165.283	(996)	2.833	681	(3.057)	164.994

* 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. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2024. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2025. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2024. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2025. dec. 31. napján végződő 12 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	4.139	1.396	17.447	12.988
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(460)	3.388	(2.900)	13.604
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	52	63	226	216
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének (nyeresége)	-	-	-	(11.096)
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége) / vesztesége	(3)	-	(24)	1
Befektetési célú ingatlanok leírása	10	-	10	7
Kamatköltség	379	356	1.558	1.447
Kamatbevétel	(92)	(103)	(385)	(309)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / veszteség	(52)	27	(112)	100
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	416	1.610	(132)	1.105
Kötelezettségek és elhatárolások (csökkenése) / növekedése	(806)	(3.636)	(983)	(3.287)
Fizetett nyereségadó	(322)	(70)	(344)	(139)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	3.261	3.031	14.361	14.637
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(368)	(320)	(1.381)	(958)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(47)	(4)	(300)	(112)
Befektetési célú ingatlanok értékesítése	-	4.400	-	13.370
Tárgyi eszközök értékesítése	3	-	33	-
Kapott kamat	92	103	395	309
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(320)	4.179	(1.253)	12.609
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.505)	(6.454)	(6.038)	(11.037)
Fizetett kamat	(381)	(367)	(1.539)	(1.436)
Saját részvény vásárlás	-	(19)	-	(19)
Fizetett osztalék	-	-	(7.058)	(7.159)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.886)	(6.840)	(14.635)	(19.651)
Pénzeszközök növekedése /(csökkenése)	1.055	370	(1.527)	7.595
Pénzeszközök az időszak elején	11.967	20.243	14.562	12.993
Pénzeszközök árfolyam (vesztesége) / nyeresége	(29)	6	(42)	31
Pénzeszközök az időszak végén	12.993	20.619	12.993	20.619

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, jelenleg 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 26 fő volt 2025. december 31-én.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe több mint 16 hektár⁶, 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

⁶ A Déli Fejlesztési telkek értékesítése előtt közel 18 hektár volt a teljes terület.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényinformációk

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

A Társaság 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. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	90,14	10.631.674	100,00	97,11
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	15,99	1.789.082	16,83	17,23
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	15,06	1.685.125	15,85	16,23
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,13
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató (2025.06.30-ig)	90.457	0,85	0,81	90.457	0,85	0,87
5% feletti részvényesek	2.759.759	25,96	24,67	2.549.009	23,98	24,55
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,41	1.500.000	14,11	14,45
HOLD Alapkezelő Zrt.	1.259.759	11,85	11,26	1.049.009	9,87	10,10
Egyéb részvényesek	5.533.757	52,05	49,48	5.744.507	54,03	55,33
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	2,89
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató (2025.06.30-ig) (4)	923.213	n/a	8,25	-	n/a	-
Farkas Ildikó – IT tag, CFO	180.000	n/a	1,61	180.000	n/a	1,73
Fekete Csaba – Üzemeltetési vezető (3)	-	n/a	-	120.000	n/a	1,16
Dolgozói saját részvények (1)	772.954	n/a	-	1.576.167	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.

(4) A Társaság 2025. december 15-i közzététele szerint Kocsány János korábbi vezérigazgatótól visszavásárlásra került 923.213 db dolgozói részvény.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	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 szezonálisága

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

Deviza-átszámítási árfolyamok

A deviza-átszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2024. december 31. napján végződő 12 hónap	2025. december 31. napján végződő 12 hónap
EUR/HUF nyitó:	382,78	410,09
EUR/HUF záró:	410,09	385,40
EUR/HUF átlag:	395,20	397,91

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2024. december 31.	2025. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	12.992	20.618
Pénzeszközök	12.993	20.619

4. Vevők

	2024. december 31.	2025. december 31.
Vevők	1.586	759
Vevők értékvesztése	(15)	(15)
Vevők	1.571	744

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2024. december 31.	2025. december 31.
Adókövetelés	382	290
Adókötelezettség	(473)	(515)
Nettó (kötelezettség)	(91)	(225)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2024. december 31.	2025. december 31.
Elhatárolt bevételek	324	157
Elhatárolt költségek	96	70
Banki biztosítéki számlák	2.472	2.614
Egyéb követelések	107	11
Egyéb forgóeszközök	2.999	2.852

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

Bruttó érték:

2024. december 31.	1.381	1.145	2.526
Növekedés	6	93	99
Selejtezés	-	(2)	(2)
Értékesítés	-	(1)	(1)
Átváltási különbözet	-	60	60
2025. december 31.	1.387	1.295	2.682

Értékcsökkenés:

2024. december 31.	587	762	1.349
Növekedés	73	126	199
Selejtezés	-	(2)	(2)
Értékesítés	-	(1)	(1)
Átváltási különbözet	-	40	40
2025. december 31.	660	925	1.585

Nettó érték:

2025. december 31.	727	370	1.097
---------------------------	------------	------------	--------------

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	19	19
Selejtezés	(11)	(11)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(11)	(11)	Átváltási különbözet	11	11
2024. december 31.	156	156	2025. december 31.	186	186
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2023. december 31.	107	107	2024. december 31.	123	123
Növekedés	32	32	Növekedés	18	18
Selejtezés	(7)	(7)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(9)	(9)	Átváltási különbözet	9	9
2024. december 31.	123	123	2025. december 31.	150	150
Nettó érték:			Nettó érték:		
2024. december 31.	33	33	2025. december 31.	36	36

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	931	991
Selejtezés	(7)	-	(7)
Értékesítés	(2.274)	-	(2.274)
Valós érték változás	-	(13.604)	(13.604)
2025. december 31.	6.296	201.592	207.888

A befektetési célú ingatlanok 2025. évi 991 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (475 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgydíszaki bérlemény kialakítások értéke (448 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. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

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

10. Szállítók

	2024. december 31.	2025. december 31.
Szállítók - belföldi	721	893
Szállítók	721	893

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2024. december 31.	2025. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	105	170
Bérlői kauciók	930	1.059
Hitelek valós érték különbözete*	456	288
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	2.083	2.064
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.574	3.581

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2024. december 31.	2025. december 31.
Rövid lejáratú	11.576	16.173
Hosszú lejáratú	66.340	50.167
Hitelek	77.916	66.340

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2024. december 31.	2025. december 31.
Rövid lejáratú	6.752	-
Hitelek	6.752	-

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 Társaság a 2025. év végén lejáró hitelt végtörlesztette.

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 végtörlesztéskor, illetve a cash flow fedezeti ügylet zárásakor a Társaság tárgyévben egyszeri 1.070 ezer euró árfolyamnyereséget számolt el. Az elszámolás részleteit a 19. megjegyzés (Árfolyamkülönbözet) tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Erste hitel

	2024. december 31.	2025. december 31.
Rövid lejáratú	2.082	2.145
Hosszú lejáratú	25.454	23.309
Hitelek	27.536	25.454

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 617 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. december 31.
Rövid lejáratú	1.282	12.512
Hosszú lejáratú	12.512	-
Hitelek	13.794	12.512

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. december 31-én fennálló hiteltartozás 12.800 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 12.512 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Unicredit hitel:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Rövid lejáratú	1.460	1.516
Hosszú lejáratú	28.374	26.858
Hitelek	29.834	28.374

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 2.180 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. december 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	6.752	-
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	27.536	25.454
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	13.794	12.512
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	29.834	28.374
Hitelek	77.916	66.340

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Kedvezményes kamatozású hitelek:

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújtott a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleztek kis-és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitel összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2025. december 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
UniCredit Bank Hungary Zrt.	12.800	288	12.512
Hitelek (NHP)	12.800	288	12.512

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

** A kedvezményes kamatozású hitel valós érték különbözetét (az NHP keretében kapott ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatás) az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (11. megjegyzés), illetve 2024-ben még részben 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. december 31.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(1.656)	-
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	943	617
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	2.561	2.180
Fedezeti ügyletek valós értéke*	1.848	2.797
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	3.504	2.797
Ebből rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	(1.656)	-
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	4.407	2.833

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2024. december 31.	2025. december 31.
Hitelek valós érték különbözete*	288	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	288	-

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

15. Árbevétel

	2024. dec. 31.	2025. dec. 31.	2024. dec. 31.	2025. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Ingtatlan bérbeadás árbevétele	4.271	4.439	17.261	17.511
Árbevétel	4.271	4.439	17.261	17.511

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

16. Működési költség

	2024. dec. 31.	2025. dec. 31.	2024. dec. 31.	2025. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	46	28	170	170
Személyi jellegű költség*	189	563	1.141	1.597
Egyéb működési költség	143	118	546	578
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	52	63	226	216
Működési költség	430	772	2.083	2.561

*2025-ben a személyi jellegű költségek emelkedését elsősorban a vezérigazgató személyében történt változás okozta, mivel az év során a leköszönő vezérigazgató egyszeri jutalomban részesült.

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2024. dec. 31.	2025. dec. 31.	2024. dec. 31.	2025. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Iroda és telekommunikáció	4	6	11	15
Jog és adminisztráció	51	44	257	253
Egyéb	88	68	278	310
Egyéb működési költség	143	118	546	578

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

17. Egyéb bevétel

	2024. dec. 31.	2025. dec. 31.	2024. dec. 31.	2025. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	30	4	221	156
Továbbszámlázott beruházási költségek	(35)	(4)	(190)	(128)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	2.350	2.203	7.537	7.808
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(2.057)	(1.929)	(6.958)	(7.204)
Egyebek	(47)	(9)	393	(26)
Egyéb bevétel	241	265	1.003	606

18. Kamatbevétel és kamatköltség

	2024. dec. 31.	2025. dec. 31.	2024. dec. 31.	2025. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Kapott kamatok	92	103	385	309
Hitelkamatok	(371)	(349)	(1.520)	(1.416)
Egyéb kamatköltség	(8)	(7)	(38)	(31)
Nettó kamatköltség	(287)	(253)	(1.173)	(1.138)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

19. Árfolyamkülönbözet

	2024. dec. 31.	2025. dec. 31.	2024. dec. 31.	2025. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Realizált árfolyamnyereség / (veszteség)	43	(231)	(342)	(260)
Nem realizált (árfolyamveszteség) / nyereség	(178)	260	(135)	252
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	19	6	16	16
Az NHP hitel visszafizetésével és a kapcsolódó fedezeti ügylet lezárására során realizált árfolyamnyereség**	-	1.070	-	1.070
Árfolyamkülönbözet	(116)	1.105	(461)	1.078

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

** Decemberben a Társaság visszafizette a 2025. végén lejáró kedvezményes NHP hitelét (az Erste Bank Zrt. által nyújtott 1. számú hitelt) 6,5 millió euró tőkeösszegben. A kapcsolódó fedezeti ügylet hatékonytalansága 240 ezer euró árfolyamnyereséget eredményezett, amely a tárgyévi eredményben került elszámolásra. A hitel futamideje alatt a tőke-visszafizetésekhez kapcsolódó árfolyamkülönbözet az eredménykimutatásban, míg a hitel ártérítelésének hatása a fedezeti ügylet részeként az egyéb átfogó jövedelemben került elszámolásra. 2024. végéig az érintett években az eredménykimutatás helyett az egyéb átfogó jövedelemben 694 ezer euró került elszámolásra. 2025-ben ez az összeg 136 ezer euró árfolyamnyereség. A Csoport értékelése szerint a 2018–2024 közötti években az eredménykimutatás helyett az egyéb átfogó eredménybe elszámolt tételek összege nem jelentős, így a korábbi éveket érintő összegek árfolyamnyereséggént 2025-ben kerültek elszámolásra.

20. Nyereségadó

	2024. dec. 31.	2025. dec. 31.	2024. dec. 31.	2025. dec. 31.
	napján végződő 3 hónap		napján végződő 12 hónap	
Tárgyévi nyereségadó	(351)	(30)	(365)	(100)
Nyereségadó	(351)	(30)	(365)	(100)

A Csoport tagvállalatai alanyai az innovációs járuléknak, amely a tárgyévi nyereségadóból 97 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. A 2024-ben bemutatott innovációs járulék ráfordítás tartalmazza a 2019-2023 évekre vonatkozó innovációs járulékot is 270 ezer euró összegben, amely tekintetében a Társaság 2024 decemberében hajtott végre önellenőrzést.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2024. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2025. dec. 31. napján végződő 3 hónap	2024. dec. 31. napján végződő 12 hónap	2025. dec. 31. napján végződő 12 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	3.788	1.366	17.082	12.888
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,38	0,14	1,69	1,28
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,38	0,14	1,69	1,28

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.

22. Saját részesvények

A Graphisoft Park SE saját részesvény adatai a következők:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Törzsrészesvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részesvények száma	772.954	1.576.167
Részesvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részesvények névértéke összesen (EUR)	26.441	42.505
Saját részesvények bekerülési értéke összesen	979	996

A Társaság 2025. március 20-i közléséttele szerint Fekete Csaba üzemetelési vezető részére kiadásra került 60.000 db dolgozói részesvény, majd 2025. június 26-án további 60.000 db dolgozói részesvény (bekerülési értéken 2.400 euró). Továbbá, a Társaság 2025. december 15-i közléséttele szerint Kocsány János korábbi vezérigazgatótól visszavásárlásra került 923.213 db dolgozói részesvény (bekerülési értéken (18.464) euró).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

23. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2025. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2025. dec. 31.	Valós érték 2025. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	208.985	211.436	2.451
Immateriális javak	8	36	36	-
Adókötelezettség, nettó	5	(225)	(225)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		208.796	211.247	2.451
Pénzeszközök	3	20.619	20.619	-
Vevők	4	744	744	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.852	2.852	-
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	2.797	2.797	-
Szállítók	10	(893)	(893)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.581)	(3.581)	-
Hitelek	12	(66.340)	(66.340)	-
Pénzügyi instrumentumok		(43.802)	(43.802)	-
Nettó eszközérték		164.994	167.445	2.451

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2025. december 31-én 211.066 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. DECEMBER 31-ÉN 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 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. A perben a Graphisoft Park oldalán bekapcsolódott az eljárásba a Fővárosi Önkormányzat és a III. Kerületi Önkormányzat, a Helyettes Államtitkár oldalán pedig az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. Az első tárgyalás 2026. február 24-ére van kitűzve.

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. Fordulónap utáni események

2026. február 13-án a Társaság közzétette a szervezeti átalakításról és ezzel összefüggő, vezetői változásokról szóló közleményét. Az új struktúrában az üzemeltetési, épületfejlesztési és fenntarthatósági feladatok egységes vezetés alá kerülnek, mely területet 2026. február 23-tól kezdődően az újonnan létrehozott műszaki igazgatói pozícióban Gilincsek Péter fog vezetni, aki egyúttal ezen a napon csatlakozik a Társasághoz. A műszaki igazgatói pozíció létrehozásával egyidejűleg megszüntetésre kerül a korábbi üzemeltetési vezetői pozíció és az ezt a pozíciót betöltő Fekete Csaba 2026 júniusában, közös megegyezéssel távozik a Társaságtól.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

26. 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.

27. 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.