

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2025. első negyedév

2025. május 13.



GRAPHISOFT PARK





Vezetői összefoglaló

A 2025. I. negyedévi pro forma nettó eredmény 2,22 millió euró, mely kismértékben, 4%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakát. Ez az eredmény elsősorban az irodapark stabil bérleti állományának köszönhető: a budapesti irodapiacra az elmúlt évekre jellemző mértékű üresedés nem jelentkezett a Graphisoft Parkban, ami – a bérleti díj indexálások csökkenő mértéke ellenére – biztosítja az árbevétel kedvező alakulását. A Graphisoft Park **kihasználtsága** közel egy éve **stabilan 94%**, jelentősen meghaladva a budapesti irodapiac jelenleg 86%-os átlagát. A bizonytalan gazdasági környezet ellenére bérelőink folyamatosan hosszabbítják meg bérleti szerződéseiket, és a hazai átlaghoz képest jellemzően hosszabb időtartamra köteleződnek el. Ez egyrészt a park egyedi természeti adottságainak, a technológiai és informatikai fókusz adta miliőnek, másrészt a változó bérleti igényekhez való rugalmas igazodás képességének köszönhető. Az elmúlt évben kötött jelentős szerződéshosszabbítások eredményeképpen az átlagos hátralevő bérleti időtartam 2024. végére 5 évre nőtt, melyet idén több kisebb szerződésmegújítás követett, megerősítve a **WAULT 5 éves értékét**. A bérlők elköteleződését ennél is jobban tükröző szám, az egyes bérlők **első bérleti szerződéskötése óta eltelt időtartam átlagos értéke**, amely idén már **közel 16 évre** nőtt.

A jelenlegi kiszámíthatatlan világgazdasági környezetben azonban egyelőre változatlanul hagyjuk a 2025-re vonatkozó korábban publikált előrejelzésünket. Továbbra is számolunk az ESG célokhoz illeszkedő folyamatos fejlesztésekkel, illetve azok költségvonzataival is, és nem számolunk – az előző évben egyszeri bevételként jelentkezett – idő előtti szerződésbontások miatt fizetendő rendkívüli kompenzációval sem, így összességében jelenlegi becsléseink alapján a **2025-ben** az előző évinél kevesebb, **7 millió euró nettó eredmény** várható.

Osztalékfizetés

Ahogy azt a Társaság 2025. április 29-én közzétette, a Közgyűlés határozata alapján az előző évi pro forma eredmény 90%-nak megfelelő, mintegy 7,2 millió euró, azaz törzsrészesvényenként **71 eurocent osztalék** kerül kifizetésre. A Társaság az osztalékot – ahogy ez előző évben is – euróban fogja fizetni a részesvényesek számára, melynek kezdőnapja 2025. május 30. lesz.

Fejlesztési lehetőségek

A South Park épület mellett egy közel 4 000 m²-es új iroda fejlesztésére a Társaság építési engedéllyel rendelkezik, amely a magas kihasználtság mellett rugalmasságot biztosíthat a jövőbeni bérleti igények kezelésére. A projekt indításáról a Társaság a kivitelezési és a piaci feltételek függvényében később dönt.

Ugyanakkor a jelenlegi irodapiaci trendek alapján a közeljövőben **szignifikáns kereslet növekedés az irodák iránt nem várható**, így a Társaság a **déli**, nagyobb fejlesztési **területén lakó- és szolgáltató fejlesztési lehetőséget** vizsgálja, amelyre együttműködési megállapodást kötött a Synergy Construction Hungary Kft-vel. A vizsgálat lezárását követően a partner társaság opciót kap a terület, illetve a projekt társaság megvásárlására.

Közigazgatási per

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az **északi fejlesztési terület** szennyezett, rehabilitációja az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. kötelezettsége. 2015 óta a kármentesítés elvégzésére előírt hatósági határidők több alkalommal is meghosszabbításra kerültek. Legutóbb 2024. december 20-án a kármentesítés első ütemének befejezésére előírt legutolsó, 2024. december 31-i határidőt az Energiaügyi Minisztérium



Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkára által hozott határozat eltörölte és 2026. december 31. határidővel kötelező **felülvizsgálatot írt elő a kármentesítés módszerére vonatkozóan** anélkül, hogy a kármentesítés tényleges elvégzésre bármilyen új határidőt megjelölne. A Graphisoft Park 2025. január 21-én **közigazgatási pert** indított a határozat ellen, mivel álláspontja szerint az Alaptörvénnyel ellentétes és nem felel meg a jogállami normáknak. 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 azonban egyelőre nem került vizsgálatra, mert az eljárásjogi szabálysértés miatt meg kellett semmisíteni a korábbi határozatot. A felülvizsgálat tárgyában várhatóan új eljárás fog indulni. A kármentesítés várható megkezdésének és elvégzésének időpontja továbbra is bizonytalan, továbbra sem becsülhető meg.

Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték

2025. I. negyedév végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét összesen 223,8 millió euróra** értékelte, mely közel 7 millió euró csökkenést jelent 2024. év végéhez képest. Ez a csökkenés elsősorban az elkészült, átadott ingatlanok valós értékéhez kapcsolódik (6,5 millió euró): az alkalmazott magasabb hozamelvárás tükrözi az általános gazdasági és az irodapiacot meghatározó kockázatokat, többek közt a budapesti irodapiac üresedésének mértékét, a fejlesztések megtorpanását, továbbá az értékbecslő számolt az épületek energetikai korszerűsítésének közeljövőben várható kiadásai is. Az ebből származó valós érték csökkenést ugyanakkor mérsékeltek a közelmúlt jelentős szerződeshosszabbításai, és az irodapark stabil kihasználtsága, így a **bevételt termelő ingatlanok** valós értéke összességében 3%-kal csökkenve **209 millió euróra** változott. A **fejlesztési területek** valós értéke¹ kisebb mértékben csökkent (300 ezer euró): a telkek értékének változását az aktualizált fejlesztési költségek és lehetséges bérleti díjak eredményezték, és a magasabb hozamelvárás mellett becsült valós értékük összesen **14,4 millió euró**.

Köszönhetően az eurózónában tapasztalt kamatszinteknek, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött **kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke² továbbra is kedvező**, melynek eredménye a tőkében (nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló **hitelállománya** a folyamatos törlesztések eredményeképpen **77,4 millió euróra csökkent**.

A Társaság **készpénzállománya a negyedév végén több mint 14 millió euró**, mely a Közgyűlés által jóváhagyott 7,2 millió euró összegű osztalékfizetést követően is biztosítja a vállalat hosszú távú biztonságos működését, az egyes bérleti kialakítások, épület korszerűsítések, felújítások (különös tekintettel az ESG stratégia keretében tervezett nagyobb beruházásokra – lásd alább), valamint ilyen igény fellépése esetén esetleg szükségessé váló kisebb mértékű újabb fejlesztések finanszírozását is. Mindemellett a készpénzállomány tartalékot képez a változó gazdasági körülmények esetleges negatív hatásaira is.

Összességében az ingatlanállomány valós értékének csökkenése, másrésztől viszont a csökkenő hiteltartozás és a növekvő készpénztartaléknak köszönhetően a Társaság **valós nettó eszközértéke** az előző év végi értéktől mintegy 3 millió euróval elmaradva **165 millió euró** értéket ért el.

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

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



[ezer EUR]

	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.	2025. márc. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	211.762	215.919	209.360
Fejlesztési telkek	13.710	14.660	14.410
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	225.472	230.579	223.770
Valós nettó eszközérték	158.228	167.816	164.567
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	15,69	16,64	16,32
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (EUR) ³	15,09	15,95	15,66

Pro forma eredmények

2025. I. negyedévi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: a stabil kihasználtság mellett a **bérleti díjbevétel** az előző évihez hasonló szintet ért el. Az egyéb bevétel alapvetően a bérlők által kért és finanszírozott időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, ami szintén nem változott az előző év hasonló időszakához képest. A **működési költségek 12%-os növekedése** néhány kisebb, tervezett egyszeri kiadás mellett elsősorban az inflációs díjemelések hatását mutatja. Az **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt **4%-kal csökkent** az előző év hasonló időszakához képest. A **pénzügyi eredmény** ugyanakkor **kedvezőbb**: bár a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel a megváltozott kamatkörnyezetben elmaradt az előző évitől, a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség után fizetendő kamatok csökkentek, és a forintban tartott eszközeinken sem keletkezett jelentős árfolyamvesztés. Mindezek együttes hatásaként 2025. I. negyedévében az **EBITDA közel egyező, míg az adózott eredmény mintegy 4%-kal magasabb az előző évinél.**

(millió euró)	2024. Q1 tény	2025. Q1 tény
Bérleti díj bevétel	4,31	4,34
Egyéb bevétel (nettó)	0,12	0,11
Működési költség	(0,32)	(0,36)
EBITDA	4,11	4,09
Értékcsökkenés	(1,61)	(1,54)
Üzemi eredmény	2,50	2,55
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(0,36)	(0,31)
Adózás előtti eredmény	2,14	2,24
Nyereségadó	(0,01)	(0,02)
Adózott eredmény	2,13	2,22

Előrejelzés

A **2025-re** vonatkozó várakozásainkban egyelőre továbbra is **16,7 millió euró bérleti díjbevételel** számolunk. Ez mintegy 3%-kal marad el a 2024. évitől, mert a bizonytalan gazdasági környezet miatt nem zárható ki a év hátralevő részében további kisebb üresedés, és a bérleti díjak esedékes indexálása is mérséklődik. 2024-ben

³ Konszolidált, IFRS beszámoló szerinti egy részvényre jutó saját tőke



az **egyéb bevételek** között elszámolásra kerültek azok a viszonylag jelentős egyösszegű kompenzációk is, melyeket egyes bérlők a szerződéslejárat előtti területcsökkentések ellenében fizettek és **2025-ben** ilyen egyszeri tételekkel nem számolunk. A további egyéb bevételek átlagos alakulását feltételezve a 2024 évinél **500 ezer euróval kevesebb** egyéb bevételt várunk. A **működési költségek** terén **2025-ben** pedig mintegy **13%-os növekedés** várható, részben a szolgáltatási díjak emelkedése, a személyi jellegű kifizetések növelése és az ESG stratégiában meghatározott célok kapcsán felmerülő új költségelemek következtében. Az energiahatékonysági fejlesztések aktiválása ellensúlyozhatja az egyes régebbi eszközök kifutása miatt várható értékcsökkenés mérséklődést, így az **előző évihez hasonló értékcsökkenéssel számolunk** 2025-ben. A pénzügyi költségek jelentős változásával nem számolunk, **1,6 millió euró nettó pénzügyi ráfordítás** várható. Összességében **2025-re** a 2023. és 2024. évek egyszeri tételek miatt kiemelkedő eredményeitől elmaradva alacsonyabb, **7 millió euró nettó eredményt** várunk.

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

ESG stratégia

Az irodatermek funkciójának átalakulása mellett meghatározó szempont és egyben cél az épületek karbonlábnyomának folyamatos csökkentése, a Park ESG stratégiájának kialakítása és a bérlőkkel közös megvalósítása. A Társaság erre vonatkozó megfontolásait, célkitűzéseit és azok nyomon követését az elmúlt évek fenntarthatósági jelentéseiben mutatta be. Társaságunkra jelenleg még nem vonatkoznak a CSRD⁴ és a magyar ESG törvény rendelkezései, ugyanakkor az ezeknek megfelelő jelentéstételi kötelezettségekre megkezdtuk a felkészülést, és folyamatosan nyomon követjük a Társaságra vonatkozó előírásokat és azok változásait. A 2024. évi fenntarthatósági jelentésünket a korábbiakhoz hasonlóan még a GRI⁵ sztenderdek mentén készítettük el, és publikáltuk 2025. április 24-én.

A célkitűzéseink meghatározó részeként már 2023-ban és 2024-ben egyes épületeken, összhangban az adott bérlők igényeivel és dekarbonizációs céljaival, **napelemrendszerek, illetve hőszivattyúk kerültek telepítésre**. 2025-ben több, nagyobb épületen indítunk további energetikai fejlesztéseket (további hőszivattyúk és új, energiatakarékos eszközök telepítése, nyílászárók, világítótestek cseréje), **az elmúlt éveket meghaladó értékben és volumenben**.

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

⁴ Corporate Sustainability Reporting Directive: az EU fenntarthatósággal kapcsolatos vállalati jelentéstételről szóló irányelve

⁵ Global Reporting Initiative: fenntarthatósági jelentéstétel globális szabványa



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**. A következő két évre meghatározott fejlesztéseink célja, hogy energiatakarékos berendezések beépítésével tovább csökkentsük a karbonlábnyomunkat, egyben ellensúlyozva 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 és 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 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

Kocsány János
Vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2024.03.31	2025.03.31
	napján végződő 3 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	4.311	4.341
Működési költség	(318)	(357)
Egyéb bevétel (nettó)	122	105
EBITDA	4.115	4.089
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.613)	(1.544)
Üzemi eredmény	2.502	2.545
Nettó kamatköltség	(283)	(306)
Egyéb pénzügyi eredmény	(78)	3
Adózás előtti eredmény	2.141	2.242
Nyereségadó	(5)	(23)
Pro forma adózott eredmény (1)	2.136	2.219
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	0,21	0,22
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	1.047	(6.583)
El nem számolt értékcsökkenés	1.555	1.488
Beszámoló szerinti adózott eredmény	4.738	(2.876)
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	0,47	(0,29)

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

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



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2024. december 31.	2025. március 31.
Ingatlanok valós értéke	215.919	209.360
-ebből könyv szerinti érték (1)	214.265	207.784
Fejlesztési telkek valós értéke	14.660	14.410
-ebből könyv szerinti érték (1)	8.517	8.517
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	230.579	223.770
Becsült valós nettó eszközérték (2)	167.816	164.567
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	160.813	157.874
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	16,64	16,32
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (euró) (1) (3)	15,95	15,66

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

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

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



Részletes elemzés

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

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

2025. I. negyedévi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2025: 4.341 ezer euró; 2024: 4.311 ezer euró) a stabil bérleti állomány mellett minimális mértékben, 30 ezer euróval, 0,7%-kal haladta meg az előző évet.
- A **működési költség** (2025: 357 ezer euró; 2024: 318 ezer euró) 12%-kal nőtt az előző évhez képest, melyet a személyi jellegű költségek és egyes szolgáltatások inflációkövető díjmelése mellett kisebb egyszeri tételek is növeltek.
- Az **egyéb bevétel** (2025: 105 ezer euró; 2024: 122 ezer euró) alapvetően a bérlok megrendelésére és költségére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2025: 1.544 ezer euró; 2024: 1.613 ezer euró) 4%-kal csökkent az előző évihez képest, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Az **EBITDA** (2025: 4.089 ezer euró; 2024: 4.115 ezer euró) közel azonos, míg az **üzemi eredmény** (2025: 2.545 ezer euró; 2024: 2.502 ezer euró) kismértékben, 43 ezer euróval, közel 2%-kal nőtt az előző évihez képest, köszönhetően az alacsonyabb értékcsökkenésnek.
- A **nettó kamatköltség** (2025: 306 ezer euró; 2024: 283 ezer euró) 23 ezer euróval, 8%-kal nőtt az előző évhez képest. A hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség eredményeképpen a fizetett kamat kevesebb, ugyanakkor a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel a kamatkörnyezet változása következtében elmaradt az előző évitől.
- Az **egyéb pénzügyi eredményt** (2025: 3 ezer euró nyereség; 2024: 78 ezer euró veszteség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbözete befolyásolja.
- A **nyereségadó** (2025: 23 ezer euró; 2024: 5 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 2024. IV. negyedévében elvégzett, a korábbi évek innovációs járulékára vonatkozó önellenőrzés eredménye tette ki.
- A **nettó nyereség** (2025: 2.219 ezer euró; 2024: 2.136 ezer euró) 83 ezer euróval, 4%-kal haladja meg az előző év eredményét. A jövedelemtermelő tevékenységek változatlansága mellett a kismértékű profitnövekedést elsősorban az előző évinél alacsonyabb értékcsökkenés és a kedvezőbb árfolyamkülönbözet eredményezi.



2025. I. negyedévi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2025. I. negyedévében 5.095 ezer euróval alacsonyabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 1.488 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 6.583 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 részben kompenzálta az időszaki szerződeshosszabbításoknak és a Park lojális bérlői állományának figyelembe vétele, így a független értébecslő az ingatlanok valós értékét mintegy 3%-kal csökkentette. Mindezek eredményeként a tárgyévben a beszámoló szerinti eredmény 2,9 millió euró veszteség, szemben a 2024. I. negyedévi 4,7 millió euró beszámoló szerinti nyereséggel.

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
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	95%	95%	94%	94%	94%
Összes bérbeadható terület (m ²):	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, ezzel együtt ez a kihasználtsági szint – mely 2025. I. negyedévében is fennáll – továbbra is meghaladja a budapesti irodapiaci átlagot (86%), 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-as évben 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. 2025-2026-ban több, nagyobb épületen indítunk **az elmúlt éveket meghaladó értékű és volumenű energetikai fejlesztéseket** (további hőszivattyúk és új, energiatakarékos eszközök telepítése, nyílászárók, világítótestek cseréje), jelenlegi becsléseink szerint **több, mint 3 millió euró értékben**.

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 az energiafogyasztás nem csökkent érdemben tovább: az előző évihez hasonló mértékű gázfogyasztás mellett **az áramfogyasztás nőtt**, mely nagyrészt betudható a **home office arány csökkenésének**, és a nagyobb irodai jelenléttel együttjáró energiafogyasztás növekedésnek, valamint az **elektromos autók térnyerésének**. A következő két évre meghatározott fejlesztéseink célja, hogy energiatakarékos berendezések beépítésével tovább csökkentsük a karbonlábnyomunkat, egyben ellensúlyozva az irodák 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 1,91% kamatlábbal. A tárgydőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke **77 millió euró**, jelenleg tehát **az ingatlanok valós értékének 35%-a**. A kamatcsere ügyletek pozitív valós értéke (1,9 millió euró) tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatai között fennálló különbséget.

Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejárat dátum	2025.03.31-én fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	6.769
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	14.000
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	27.073
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	29.563
Összesen	119.600		77.405

2025. évi előrejelzés

2025. I. negyedévében is több bérlővel hosszabbítottunk sikeresen bérleti szerződést, ugyanakkor, a bizonytalan gazdasági környezetben az év során még merülhet fel kisebb üresedés néhány bérlő esetleges területcsökkentési igénye miatt, és számolunk az indexálás mérséklődésével is. Az elmúlt két évben jelentkező egyszeri eredményekhez hasonlóval (szerződés lejárat előtti területcsökkenés kompenzációjaként megfizetett díjakkal) 2025-ben nem számolunk. Előrejelzésünkben figyelembe vettük a működési költségek inflációs emelkedését, és az ESG célokhoz illeszkedő folyamatos fejlesztések miatt az értékcsökkenés szintjének stagnálását is.

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



- A változó irodahasználati szokások, illetve a romló gazdasági környezet miatt 2023-2024-ben a bérlok egy része csak kisebb területre hosszabbított szerződést, ami a kihasználtság kismértékű csökkenését eredményezte. A 2025. évi bérleti díjbevételei várakozásunkban az idei szerződés hosszabbítások mellett figyelembe vettük, hogy további kisebb üresedések hasonló okból felmerülhetnek. Emellett a bérleti díjak esedékes indexálásának mérséklődésével is számolunk. Mindezek alapján **2025. évre 16,7 millió euró, az előző évinél mintegy fél millió euróval kevesebb bérleti díjbevétele** várunk.
- Az **egyéb bevételek** hagyományosan a bérlok által kért átépítések ellentételezésért kapott bevételeket jelentik, de 2024-ben az egyes bérleti területek lejárat előtti csökkentése ellenében fizetendő kompenzációt is az egyéb bevételek között számoltuk. **2025-ben** már nem számolunk ehhez hasonló egyszeri tételekkel, így az egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege várhatóan **500 ezer euró** körül alakul, minegy fele az előző évinek.
- **2025-ben a működési költségek 13%-os növekedésével** számolunk, többek közt a szolgáltatások díjának inflációs emelkedése, a személyi jellegű kifizetések növelése, és az ESG stratégiában meghatározott célok megvalósításához szükséges költségelemek következtében.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint az **EBITDA** az előző évitől elmaradva **2025-ben** várhatóan **15,1 millió** euróra csökkenhet.
- **2024-ben** a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt csökkent, azonban **2025-ben** 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. 2024-ben a kamatkörnyezetben bekövetkezett változások miatt már nem realizáltunk a 2023-ashoz hasonló mértékű kamatbevételeket, és a forint volatilitása is okozott jelentősebb árfolyamvesztéseket. **2025-ben** a pénzügyi költségek **jelentős változásával nem számolunk**.
- Mindezek eredményeként **a 2025. évi várható pro forma nettó eredmény 7 millió euró** körül alakulhat, elmaradva a 2023. és 2024. évi egyszeri tételek miatt kiemelkedő eredményektől.

További fejlesztési lehetőségek

A központi és a déli fejlesztések befejezése után 2018. szeptembertől a Graphisoft Parkban összesen **82.000 m² teljes bérbeadható terület**, valamint hozzávetőlegesen **2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs** áll a bérlok 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 irodapiac várható csökkenésére, a Társaság vizsgálja 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 lenne a további irodaépület fejlesztés helyett. Erre vonatkozóan a Graphisoft Park együttműködési megállapodást kötött a Synergy Construction Hungary Kft-vel. A vizsgálat lezárását követően a partner társaság lehetőséget kap a terület, illetve az azt birtokló projekt társaság megvásárlására is az Együttműködési Szerződésben meghatározott feltételekkel.

Az északi területen az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák jelenleg bizonytalanokként 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 18 ha kiterjedésű terület közvetlen szomszédságában a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában **további 12 ha fejlesztési terület** található. Erre a kármentesítést követően a jelenleg érvényes szabályzás szerint **további 120.000 m² terület 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 **16 év**. Az érvényes szerződésekből **hátralevő súlyozott átlagos időtartam** ugyanakkor, a tárgyidőszaki kisebb szerződeshosszabbítások eredményeképpen továbbra is **5 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 az iránt, 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.

Előzmények

A kármentesítési kötelezésre való határozat a gázgyártás leállítását követő több évtizednyi halogatás után, végül 2015-ben megszületett. A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala, mint környezetvédelmi hatóság 2015. június 29. napján kelt, PE/KTF/1096-39/2015. ügyiratszámú határozatában két ütemben kármentesítésre kötelezte a Fővárosi Gázművek Zrt-t, első ütemben lényegében a földtani közeg (földcsere és elszállítás) és második ütemben a felszín alatti víz tekintetében. Az első ütem végrehajtására 2017. november 30. napi véghatáridőt, míg a második ütemre 2019. április 30. véghatáridőt írt elő a határozat. A teljesítésre előírt időben a kötelezett a tényleges kármentesítést nem kezdte meg, belső adminisztratív előkészítő tevékenységeket végzett. A kötelezett többször kérte a határidő hosszabbítást, amelyeket rendre megkapott.

Egy 2018-ban megadott határidő hosszabbítást a Graphisoft Park megtámadott közigazgatási bírósági eljárásban, amely bírósági eljárást ugyan meg is nyerte, de a 2019. december 12-én lezárult eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során 2020. április 30-án az előírt határidőt ismételtelen meghosszabbította, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.



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

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

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

2024. november 19. napjától azonban ismételten megváltozott a kármentesítésre vonatkozó jogszabályi környezet, az 5 éven belül meg nem kezdett kármentesítésekre a hatályba lépett jogszabályi kiegészítés ún. kötelező felülvizsgálatot ír elő. A kötelező felülvizsgálat során új, ún. „felülvizsgált beavatkozási terv” készül és ezzel a kármentesítésre vonatkozó határidő újra módosul. A felülvizsgálat elrendelését a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár végzi. Ennek megfelelően az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkára **2024. december 20-án kelt** határozata szerint az MVM Energiakereskedelmi Zrt. által elkészítendő **új, felülvizsgált beavatkozási terv benyújtásának határideje 2026. december 31.** 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 ütközik és a határozat meghozatal során nem érvényesültek a jogállami normák. A közigazgatási perben a Graphisoft Park oldalán bekapcsolódott az eljárásba a Fővárosi Önkormányzat, az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős 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.

Meg kell említenünk, hogy a kármentesítés **befejezésére** vonatkozó határidők fentebb részletezett ismételt módosításai közvetlenül a határidők letelte előtt történtek, ugyanakkor ezeket megelőzően az érdemi kármentesítés **meg sem kezdődött.**

Jelenlegi helyzet

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 94%-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, ezért a jövőben számolni kell az irodaterületek csökkentése iránti igényekkel, az irodahasználat tartós átalakulásával. Figyelembe véve a bérleti díjbevételt érintő kockázatokat és a gazdasági környezetet, a piaci hozamelhárítások 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 410 HUF/EUR átlagárfolyammal, 2,5% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan gazdasági, jogi és adózási környezettel számoltunk.

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

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

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2025. március 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2025. május 13.

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

Kocsány János
vezérigazgató

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

Farkas Ildikó
gazdasági igazgató

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a negyedéves beszámolóhoz	8-27

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2025. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2024. december 31.	2025. március 31.
Pénzeszközök	3	12.993	14.434
Vevők	4	1.571	2.091
Adókövetelés	5	382	330
Egyéb forgóeszközök	6	2.999	3.191
Forgóeszközök		17.945	20.046
Befektetési célú ingatlanok	9	222.782	216.301
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.177	1.149
Immateriális javak	8	33	42
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	3.504	3.375
Befektetett eszközök		227.496	220.867
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		245.441	240.913
Rövid lejáratú hitelek	12	11.576	11.527
Szállítók	10	721	800
Adókötelezettség	5	473	525
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	1.656	1.497
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	3.574	3.378
Rövid lejáratú kötelezettségek		18.000	17.727
Hosszú lejáratú hitelek	12	66.340	65.099
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	288	213
Hosszú lejáratú kötelezettségek		66.628	65.312
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		84.628	83.039
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		159.556	156.679
Saját részvények	22	(979)	(978)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	13	4.407	4.328
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmazott átváltási különbözet		(3.102)	(3.086)
Saját tőke		160.813	157.874
FORRÁSOK ÖSSZESEN		245.441	240.913

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2025. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2024. március. 31. napján végződő 3 hónap	2025. március 31.
Ingtalan bérbeadás árbevétele		4.311	4.341
Árbevétel	15	4.311	4.341
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	16	(38)	(47)
Személyi jellegű költség	16	(171)	(169)
Egyéb működési költség	16	(109)	(141)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(58)	(56)
Működési költség		(376)	(413)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	1.047	(6.583)
Egyéb bevétel	17	122	105
ÜZEMI EREDMÉNY		5.104	(2.550)
Kamatbevétel	18	109	61
Kamatköltség	18	(392)	(367)
Árfolyamkülönbözet	19	(78)	3
Pénzügyi eredmény		(361)	(303)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		4.743	(2.853)
Nyereségadó	20	(5)	(23)
ADÓZOTT EREDMÉNY		4.738	(2.876)
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		4.738	(2.876)
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21	0,47	(0,29)
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,47	(0,29)

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

	Meg- jegyzés	2024. március. 31. napján végződő 3 hónap	2025. március 31.
Adózott eredmény		4.738	(2.876)
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		364	(79)
Átváltási különbözet**		(22)	16
Egyéb átfogó jövedelem		342	(63)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		5.080	(2.939)
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		5.080	(2.939)

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2025. MÁRCIUS 31.
(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	-	4.736	-	2	-	-	4.738
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(22)	(22)
Értékelési tartalék	-	2	-	362	-	-	364
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
2024. március 31.	250	154.270	(979)	6.091	681	(3.076)	157.237
2024. december 31.	250	159.556	(979)	4.407	681	(3.102)	160.813
Adózott eredmény	-	(2.875)	-	(1)	-	-	(2.876)
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	16	16
Értékelési tartalék	-	(1)	-	(78)	-	-	(79)
Saját részvény átruházás	-	(1)	1	-	-	-	-
2025. március 31.	250	156.679	(978)	4.328	681	(3.086)	157.874

* 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. MÁRCIUS 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2024. március. 31.	2025. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	4.743	(2.853)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(1.047)	6.583
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	58	56
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége)	(21)	-
Kamatköltség	392	367
Kamatbevétel	(109)	(61)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / veszteség	(43)	27
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	305	(658)
Kötelezettségek és elhatárolások (csökkenése)	(1.520)	(47)
Fizetett nyereségadó	(9)	(25)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	2.749	3.389
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(255)	(115)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(169)	(29)
Tárgyi eszközök értékesítése	30	-
Kapott kamat	116	61
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(278)	(83)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hiteltörlesztés	(1.510)	(1.526)
Fizetett kamat	(385)	(357)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.895)	(1.883)
Pénzeszközök növekedése	576	1.423
Pénzeszközök az időszak elején	14.562	12.993
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége) / nyeresége	(58)	18
Pénzeszközök az időszak végén	15.080	14.434

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. MÁRCIUS 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 öt 100%-ban tulajdonolt leányvállalata van.

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

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 23 fő volt 2025. március 31-én.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 25 évben összesen 82.000 m² bérbeadható területet (iroda-, labor-, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet) fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. Ezekhez hozzávetőleg 2.000 db felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. A Graphisoft Park tulajdonában lévő terület további részein mintegy 66.000 m² bérbeadható terület fejleszthető a hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan	
Bérbeadható területek	Irodaterület	58.000 m ²
	Laboratórium	7.000 m ²
	Oktatási terület	8.000 m ²
	Raktár terület	6.000 m ²
	Szolgáltató terület	3.000 m ²
	Felszín alatti garázs	2.000 db
Fejlesztési területek	Északi fejlesztési terület (kármentesítés után)	42.000 m ²
	Déli fejlesztési terület	24.000 m ²

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. MÁRCIUS 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 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. március 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	90,14	10.631.674	100,00	89,66
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	15,99	1.789.082	16,83	15,90
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	15,06	1.685.125	15,85	14,98
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	2.758.959	25,95	24,53
HOLD Alapkezelő Zrt.	1.259.759	11,85	11,26	1.258.959	11,84	11,19
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,41	1.500.000	14,11	13,34
Egyéb részvényesek	5.533.757	52,05	49,48	5.534.557	52,06	49,23
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	10,34
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	923.213	n/a	8,25	923.213	n/a	8,21
Farkas Ildikó – IT tag, CFO	180.000	n/a	1,61	180.000	n/a	1,60
Fekete Csaba – Üzemeltetési vezető (3)	-	n/a	-	60.000	n/a	0,53
Dolgozói saját részvények (1)	772.954	n/a	-	712.954	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 dolgozói részvény.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. MÁRCIUS 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 Kocsány János.

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 szezonálitása

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. március 31. napján végződő 3 hónap	2025. március 31. napján végződő 3 hónap
EUR/HUF nyitó:	382,78	410,09
EUR/HUF záró:	395,83	401,90
EUR/HUF átlag:	388,19	405,10

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

3. Pénzeszközök

	2024. december 31.	2025. március 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	12.992	14.433
Pénzeszközök	12.993	14.434

4. Vevők

	2024. december 31.	2025. március 31.
Vevők	1.586	2.106
Vevők értékvesztése	(15)	(15)
Vevők	1.571	2.091

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2024. december 31.	2025. március 31.
Adókövetelés	382	330
Adókötelezettség	(473)	(525)
Nettó (kötelezettség)	(91)	(195)

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

6. Egyéb forgóeszközök

	2024. december 31.	2025. március 31.
Elhatárolt bevételek	324	284
Elhatárolt költségek	96	324
Banki biztosítéki számlák	2.472	2.498
Egyéb követelések	107	85
Egyéb forgóeszközök	2.999	3.191

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

Bruttó érték:

2024. december 31.	1.381	1.145	2.526
Növekedés	-	12	12
Átváltási különbözet	-	19	19
2025. március 31.	1.381	1.176	2.557

Értékcsökkenés:

2024. december 31.	587	762	1.349
Növekedés	18	29	47
Átváltási különbözet	-	12	12
2025. március 31.	605	803	1.408

Nettó érték:

2025. március 31.	776	373	1.149
--------------------------	------------	------------	--------------

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	17	17
Selejtezés	(11)	(11)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(11)	(11)	Átváltási különbözet	3	3
2024. december 31.	156	156	2025. március 31.	176	176
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2023. december 31.	107	107	2024. december 31.	123	123
Növekedés	32	32	Növekedés	8	8
Selejtezés	(7)	(7)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(9)	(9)	Átváltási különbözet	3	3
2024. december 31.	123	123	2025. március 31.	134	134
Nettó érték:			Nettó érték:		
2024. december 31.	33	33	2025. március 31.	42	42

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. MÁRCIUS 31-ÉN 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	-	102	102
Valós érték változás	-	(6.583)	(6.583)
2025. március 31.	8.517	207.784	216.301

A beruházások 2025. I. negyedévi 102 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (15 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgydíszaki bérlemény kialakítások értéke (79 ezer euró),
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (8 ezer euró).

A független értékebecslést 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 számítással került meghatározásra. Az ingatlanokból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (tőke költség) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGyedÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. MÁRCIUS 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. március 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	66.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		82-90%	82-90%
Átlagos diszkontráta		7,56%	8,03%

10. Szállítók

	2024. december 31.	2025. március 31.
Szállítók - belföldi	721	800
Szállítók	721	800

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2024. december 31.	2025. március 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	105	86
Bérlői kauciók	930	942
Hitelek valós érték különbözete*	456	415
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	2.083	1.935
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.574	3.378

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

megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2024. december 31.	2025. március 31.
Rövid lejáratú	11.576	11.527
Hosszú lejáratú	66.340	65.099
Hitelek	77.916	76.626

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2024. december 31.	2025. március 31.
Rövid lejáratú	6.752	6.666
Hitelek	6.752	6.666

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. március 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2,1 milliárd forint (5.297 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 1.473 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 6.666 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 1.497 ezer euró értékben.

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

2. számú Erste hitel

	2024. december 31.	2025. március 31.
Rövid lejáratú	2.082	2.098
Hosszú lejáratú	25.454	24.917
Hitelek	27.536	27.015

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 848 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. március 31.
Rövid lejáratú	1.282	1.289
Hosszú lejáratú	12.512	12.187
Hitelek	13.794	13.476

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. március 31-én fennálló hiteltartozás 14.000 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 13.476 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

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

2. számú Unicredit hitel:

	2024. december 31.	2025. március 31.
Rövid lejáratú	1.460	1.474
Hosszú lejáratú	28.374	27.995
Hitelek	29.834	29.469

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 2.527 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. március 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	6.752	6.666
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	27.536	27.015
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	13.794	13.476
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	29.834	29.469
Hitelek	77.916	76.626

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. MÁRCIUS 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 hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2025. március 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	6.770	104	6.666
UniCredit Bank Hungary Zrt.	14.000	524	13.476
Hitelek (NHP)	20.770	628	20.142

* 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. március 31.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(1.656)	(1.497)
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	943	848
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	2.561	2.527
Fedezeti ügyletek valós értéke*	1.848	1.878
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	3.504	3.375
Ebből rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	(1.656)	(1.497)
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	4.407	4.328

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

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

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2024. december 31.	2025. március 31.
Hitelek valós érték különbözete*	288	213
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	288	213

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

15. Árbevétel

	2024. március. 31.	2025. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Ingtatlan bérbeadás árbevétele	4.311	4.341
Árbevétel	4.311	4.341

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

16. Működési költség

	2024. március. 31.	2025. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Ingtatlanokkal kapcsolatos költség	38	47
Személyi jellegű költség	171	169
Egyéb működési költség	109	141
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	58	56
Működési költség	376	413

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2024. március. 31.	2025. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Iroda és telekommunikáció	1	1
Jog és adminisztráció	52	62
Egyéb	56	78
Egyéb működési költség	109	141

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

17. Egyéb bevétel

	2024. március. 31.	2025. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	13	18
Továbbszámlázott beruházási költségek	(12)	(14)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.720	1.960
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.621)	(1.848)
Egyebek	22	(11)
Egyéb bevétel	122	105

18. Kamatbevétel és kamatköltség

	2024. március. 31.	2025. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Kapott kamatok	109	61
Hitelkamatok	(380)	(360)
Egyéb kamatköltség	(12)	(7)
Nettó kamatköltség	(283)	(306)

19. Egyéb pénzügyi eredmény

	2024. március. 31.	2025. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Realizált (árfolyamvesztés)	(128)	(6)
Nem realizált árfolyamnyereség	47	10
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	3	(1)
Egyéb pénzügyi eredmény	(78)	3

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

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

20. Nyereségadó

	2024. március. 31.	2025. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Tárgyévi nyereségadó	(5)	(23)
Nyereségadó	(5)	(23)

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 0,3% innovációs járulék.

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2024. március. 31.	2025. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	4.738	(2.876)
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,47	(0,29)
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,47	(0,29)

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. MÁRCIUS 31-ÉN 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. március 31.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	772.954	712.954
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	26.441	25.241
Saját részvények bekerülési értéke összesen	979	978

A Társaság 2025. március 20-i közzététele szerint Fekete Csaba üzemeltetési vezető részére kiadásra került 60.000 db dolgozói részvény.

23. Nettó eszközérték

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2025. márc. 31.	Valós érték 2025. márc. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	217.450	224.143	6.693
Immateriális javak	8	42	42	-
Adókötelezettség, nettó	5	(195)	(195)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		217.297	223.990	6.693
Pénzeszközök	3	14.434	14.434	-
Vevők	4	2.091	2.091	-
Egyéb forgóeszközök	6	3.191	3.191	-
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	3.375	3.375	-
Szállítók	10	(800)	(800)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.378)	(3.378)	-
Hitelek	12	(76.626)	(76.626)	-
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	(1.497)	(1.497)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(213)	(213)	-
Pénzügyi instrumentumok		(59.423)	(59.423)	-
Nettó eszközérték		157.874	164.567	6.693

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2025. március 31-én 223.770 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. MÁRCIUS 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.

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 Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala, mint környezetvédelmi hatóság 2015. június 29. napján kelt, PE/KTF/1096-39/2015. ügyiratszámú határozatában két ütemben kármentesítésre kötelezte a Fővárosi Gázművek Zrt-t, első ütemben lényegében a földtani közeg (földcsere és elszállítás) és második ütemben a felszín alatti víz tekintetében. Az első ütem végrehajtására 2017. november 30. napi véghatáridőt, míg a második ütemre 2019. április 30. véghatáridőt írt elő a határozat. A teljesítésre előírt időben a kötelezett a tényleges kármentesítést nem kezdte meg, belső adminisztratív előkészítő tevékenységeket végzett. A kötelezett többször kérte a határidő hosszabbítást, amelyeket rendre megkapott.

Egy 2018-ban megadott határidő hosszabbítást a Graphisoft Park megtámadott közigazgatási bírósági eljárásban, amely bírósági eljárást ugyan meg is nyerte, de a 2019. december 12-én lezárt eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során 2020. április 30-án az előírt határidőt ismételtlen meghosszabbította, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

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

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

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

2024. november 19. napjától azonban ismételtlen megváltozott a kármentesítésre vonatkozó jogszabályi környezet, az 5 éven belül meg nem kezdett kármentesítésekre a hatályba lépett jogszabályi kiegészítés ún. kötelező felülvizsgálatot ír elő. A kötelező felülvizsgálat során új, ún. „felülvizsgált beavatkozási terv” készül és ezzel a kármentesítésre vonatkozó határidő újra módosul. A felülvizsgálat elrendelését a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár végzi. Ennek megfelelően az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkára 2024. december 20-án kelt határozata szerint az MVM Energiakereskedelmi Zrt. által elkészítendő új, felülvizsgált beavatkozási terv benyújtásának határideje 2026. december 31. 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 ütközik és a határozat

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

meghozatal során nem érvényesültek a jogállami normák. A közigazgatási perben a Graphisoft Park oldalán bekapcsolódott az eljárásba a Fővárosi Önkormányzat, az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős 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.

Meg kell említenünk, hogy a kármentesítés befejezésére vonatkozó határidők fentebb részletezett ismételten módosításai közvetlenül a határidők letelte előtt történtek, ugyanakkor ezeket megelőzően az érdemi kármentesítés meg sem kezdődött.

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

Közigazgatási per lezárulta

Ahogy azt a Társaság 2025. május 6-án közzétette, a közigazgatási bíróság helyt adott a Graphisoft Park keresetének, melyet az északi fejlesztési terület kármentesítésének határidejét eltörlő, 2024. december 20-án kelt határozat ellen adott be. A bíróság 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 felülvizsgálat tárgyában várhatóan új eljárás fog indulni. A kármentesítés várható megkezdésének és elvégzésének időpontja továbbra is bizonytalan, továbbra sem becsülhető meg.

Új vezérigazgató kinevezése

A Társaság 2025. május 13-i közzététele szerint az igazgatótanács döntése alapján Kocsány János jelenlegi vezérigazgató nyugdíjba vonulásával 2025. július 1-i hatállyal Bognár Tündét nevezi ki a Graphisoft Park SE új vezérigazgatójának.

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 törzsrészvényenként 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. lesz. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2025. május 21-én beazonosított részvényesek részére fizeti 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.