

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2026. első negyedév

2026. május 13.



GRAPHISOFT PARK





Vezetői összefoglaló

A 2026. I. negyedévi **pro forma nettó eredmény** összhangban a várakozásainkkal, **2,67 millió euró**, mely jelentősen, **20%-kal haladja meg** az előző év hasonló időszakát. Ez az eredmény elsősorban az irodapark stabil bérlői állományának köszönhető és az időszaki pénzügyi eredmények is kedvezően alakultak. A Graphisoft Park **kihasználtsága** továbbra is **96%**, ezzel jelentősen meghaladva a budapesti irodapiac 88%-os átlagát. A változó bérlői igényekhez való rugalmas alkalmazkodás képességének, a park egyedi természeti adottságainak, valamint a technológiai és informatikai fókusz adta milliók köszönhető, hogy a bizonytalan és rendkívül gyorsan változó gazdasági környezet ellenére bérlőink a hazai átlaghoz képest jellemzően hosszabb időtartamra köteleződnek el. A folyamatos szerződés hosszabbítások eredményeképpen 2026. I. negyedév 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 **16,7 év**.

2026. egész évre vonatkozóan továbbra is számolunk a gazdasági környezet változásainak bérlőink működésére gyakorolt esetleges hatásával, ugyanakkor a kedvezőbb piaci várakozások és a stabil bérlői állomány alapján a korábban előrejelzettnél alacsonyabb üresedési kockázat valószínűsíthető. Ennek megfelelően módosítjuk a korábban közzétett előrejelzésünket, melyben ugyanakkor továbbra is figyelembe vesszük az ESG célokhoz illeszkedő folyamatos fejlesztéseket, illetve azok költségvonatát. Összességében **2026-ban**, a korábban előrejelzettnél 300 ezer euróval magasabb, **8,4 millió euró pro forma eredményt prognosztizálunk**, kismértékben meghaladva az előző év normál üzletmenetből származó adózott eredményét.

Osztalékfizetés és hitel refinanszírozás

Ahogy azt a Társaság 2026. április 29-én közzétette, a Közgyűlés határozata alapján az előző évi pro forma eredmény (mely a normál üzletmenetből származó eredmény mellett az egyszeri rendkívüli eredményt is tartalmazza) 90%-ának megfelelő, mintegy 18,5 millió euró, azaz **törzsrészcéntként 1,83 euró osztalék** kerül kifizetésre. A Társaság az osztalékot – ahogy az előző években is – euróban fogja fizetni a részvényesek számára, melynek kezdőnapja 2026. május 28. lesz. Az osztalék mértékéről született döntéssel összhangban, szükségessé vált az UniCredit Bank Zrt. által nyújtott, 2026. év végén lejáró **11,6 millió euró tőke refinanszírozása**. A bank erre vonatkozó kötelező érvényű ajánlatát a Társaság elfogadta. Mivel az NHP keretében felvett most lejáró hitel kamatozása a kamatcsere ügyletek nyomán gyakorlatilag elhanyagolható volt, a refinanszírozás 2027-ben az eddigiekhez képest várhatóan évi hozzávetőleg 500 ezer EUR többletkamat terhet fog jelenteni, mely többletkamat a hitel törlesztésével folyamatosan csökken. A többletkamat pontos mértéke attól függ, hogy a teljes futamidőre történő kamatfixálás feltételei a következő hónapokban miként alakulnak.

Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték

2026. I. negyedév végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét összesen 212,2 millió euróra** értékelte, mely kismértékű növekedést jelent 2025. év végéhez képest. Ez elsősorban a bérlői állomány minőségének és stabilitásának, valamint a magas kihasználtságnak tudható be, miközben a független értékbecslő az első negyedévi piaci helyzetet tükröző, egyelőre az előző negyedévekkel nagyságrendben egyező, átlagban 8%-os hozamelvárással számolt.



Köszönhetően az eurózónában tapasztalt kamatszinteknek, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött **kamatscere fedezeti ügyletek valós értéke¹ továbbra is kedvező**, melynek eredménye a tőkében (nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló **hitelállománya** a folyamatos törlesztések eredményeképpen **66 millió euróra csökkent**.

Összességében az ingatlanállomány valós értékének alakulása, valamint a csökkenő hiteltartozás és a növekvő készpénztartalék – mely a május 28-án esedékes osztalékfizetésig a fejlesztési telkek értékesítéséből származó tavaly realizált egyszeri nyereséget is tartalmazza – eredményeképpen a Társaság **valós nettó eszközértéke** az előző év végéhez képest közel **173 millió euróra** változott.

[ezer EUR]

	2024. dec. 31.	2025. dec. 31.	2026. márc. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	215.919	203.206	204.321
Fejlesztési telkek	14.660	7.860	7.860
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	230.579	211.066	212.181
Valós nettó eszközérték	167.816	167.445	172.523
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	16,64	16,61	17,11
Könyv szerint nettó eszközérték	160.813	164.994	170.079
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (EUR) ²	15,95	16,36	16,87

Pro forma eredmények

A 2026. I. negyedévi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: a **bérleti díjbevétel** a stabilan magas kihasználtság és a bérleti díj indexálások mellett **az előző év azonos időszakát 153 ezer euróval meghaladta**, míg az **egyéb bevétel** is jelentős, **217 ezer euró növekedést** mutatott. Ez utóbbi alapvetően a bérlők által kért és finanszírozott időszakai bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, amit idén növelt az egyes bérlők által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett összegű kompenzáció is. A **működési költségek 9%-kal emelkedtek** az inflációs díjemelések hatására, míg az **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt közel **3%-kal csökkent** az előző év hasonló időszakához képest. Emellett a **pénzügyi eredmény is kedvezőbb**: a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel meghaladja az előző év hasonló időszakát, a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség után fizetendő kamatok pedig csökkentek, és a forintban tartott eszközeinken sem keletkezett tárgyidőszakban számottevő árfolyamvesztés. Mindezek együttes hatásaként 2026 I. negyedévében az **EBITDA 8%-kal növekedett**, az **adózott eredmény pedig jelentősen, 20%-kal haladta meg az előző év hasonló időszakának eredményét**.

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

² Konszolidált, IFRS beszámoló szerinti egy részvényre jutó saját tőke



(millió euró)	2025. Q1 tény	2026. Q1 tény
Bérleti díj bevétel	4,34	4,49
Egyéb bevétel (nettó)	0,11	0,32
Működési költség	(0,36)	(0,39)
EBITDA	4,09	4,43
Értékcsökkenés	(1,54)	(1,50)
Üzemi eredmény	2,55	2,93
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(0,31)	(0,23)
Adózás előtti eredmény	2,24	2,69
Nyereségadó	(0,02)	(0,03)
Adózott eredmény	2,22	2,67

Előrejelzés

Tekintettel a gazdasági környezet változásaira, és a bérlőinkkel időközben történt szerződés hosszabbításokra valamint a folyamatban lévő egyeztetéseinkre, úgy látjuk, hogy 2026-ra vonatkozóan a korábban jelzettnél kisebb mértékű üresedési kockázattal számolhatunk. Ezek alapján erre az évre **17,5 millió euró bérleti díjbevételet** prognosztizálunk, míg az **egyéb bevételek** terén **600 ezer euró** egyéb bevétellel kalkulálunk. Bár a **működési költségek** 2026 első negyedévében az inflációs hatások miatt 9%-al még növekedtek az előző év azonos időszakához képest, az év egészére vonatkozóan azonban mintegy **19%-os csökkenést prognosztizálunk**, mivel a telekértékesítéshez és a vezetéváltáshoz kapcsolódó 2025 második felében felmerült rendkívüli költségekhez hasonlóval idén már nem számolunk. 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 tőkekintlévőség után fizetendő kamat mérséklődik. Ugyanakkor, 2026-ban a szabad pénzeszközökön realizálható kamatbevétel mérséklődése várható, és a forint árfolyamának alakulása is okozhat árfolyamvesztéseket, ezért összességében a 2026-ban az **előző évinél kedvezőtlenebb** pénzügyi eredménnyel számolunk. A jelentősen ingadozó huf/eur árfolyam éves várható átlagárfolyamára becslést tenni nem tudunk, ezért az év elejétől fennálló átlagárfolyammal (375 huf/eur) számolunk. Amennyiben ehhez képest a forint tartósan és jelentősen erősödik az év hátralévő részében, a működési költségeink (melyek nagyobbik része forintban merül fel) növekedhetnek, ugyanakkor, a forintban tartott eszközeink felértékelődése árfolyamnyereséget okozhat.

Mindezek alapján **2026-ban összességében 8,4 millió euró pro forma eredmény** prognosztizálható, kismértékben meghaladva az előző év normál üzletmenetből származó eredményét.



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

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 mellett a fenntarthatóság és az ESG szempontok is nagyobb hangsúlyt kaptak, mind a bérlői, mind a befektetői elvárásokban. Társaságunk az ezekkel összhangban meghatározott stratégiai célkitűzések elérésén dolgozik, figyelembe véve nemcsak a környezeti, hanem a hosszú távú pénzügyi hatásokat is. A fenntartható működéshez kapcsolódó vállalásainkat és eredményeinket immár negyedik éve, a GRI³ sztenderdek szerint készített, éves fenntarthatósági jelentésben rendszeresen mutatjuk be és követjük nyomon.

Kiemelt célunk az irodapark energiafogyasztásának és karbonlábnyomának csökkentése olyan módon, hogy közben a bérlői működés is hatékony és fenntartható maradjon. Ennek egyik elengedhetetlen eszköze 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. 2024-2025-ben az előző évihez hasonló mértékű gázfogyasztás mellett már növekedett az áramfogyasztás. Ez nagyrészt betudható a **home office arány csökkenésének**, így a nagyobb irodai jelenléttel együttjáró energiafogyasztás növekedésnek, valamint **az elektromos autók térnyerésének**. 2026-ban is a trend folytatódását tapasztaljuk, így a következő évekre meghatározott fejlesztéseink célja, hogy energiatakarékos berendezések beépítésével **ellensúlyozzuk az irodák növekvő mértékű használatával jelentkező többletfogyasztást**, és ezáltal megakadályozzuk a működésből eredő karbonkibocsátás növekedését.

³ Jelentéseink a Global Reporting Initiative: fenntarthatósági jelentéstétel globális szabványa szerint készülnek, mivel a CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive: az EU fenntarthatósággal kapcsolatos vállalati jelentéstételről szóló irányelve) előírásai még nem vonatkoznak a Társaságunkra, és a magyar ESG törvény hatálya is szűkült. A kapcsolódó szabályozások változását ugyanakkor figyelemmel kísérjük, hogy az előírásoknak való megfelelést folyamatosan biztosítsuk.



Az átfogó **energetikai korszerűsítési stratégia** részeként, az elmúlt években a bérbeadott épületállomány közel negyedét érintően valósultak meg már az energiahatékonyságot különböző mértékben javító beruházások, többek közt **napelemrendszerek, új nyílászárók, illetve hőszivattyúk kerültek telepítésre.** Részben e fejlesztések, részben pedig a tudatos üzemeltetés eredményeként egy közel 20 éves irodaépületünk (M épület) a közelmúltban **BREEAM Excellent minősítést** szerzett, amely jól mutatja, hogy a meglévő irodaházak is képesek korszerűsítések és hatékony működtetés mellett magas szintű fenntarthatósági követelményeknek megfelelni. A stratégiánk mentén haladva 2026-2027-ben a **korábbi éveket meghaladó értékű és volumenű energetikai fejlesztéseket** tervezünk megvalósítani. Célunk továbbá a **tudatos anyaghasználat** szempontjainak (pl. élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság) előtérbe helyezése, az irodakialakítások és az üzemeltetés során keletkező hulladék minimalizálása, és nem utolsósorban a Park egyedi jellegét adó zöld park, környezet és ezáltal a **biodiverzitás** megőrzése és fenntartása.

* * *

Úgy látjuk, hogy a nagyrészt technológia- és tudáslapú, 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 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	
	2025.03.31	2026.03.31
	napján végződő 3 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	4.341	4.494
Működési költség	(357)	(390)
Egyéb bevétel (nettó)	105	322
EBITDA	4.089	4.426
Értékcsökkenés és amortizáció	(1.544)	(1.500)
Üzemi eredmény	2.545	2.926
Nettó kamatköltség	(306)	(250)
Egyéb pénzügyi eredmény	3	16
Adózás előtti eredmény	2.242	2.692
Nyereségadó	(23)	(25)
Pro forma adózott eredmény (1)	2.219	2.667
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	0,22	0,26
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(6.583)	688
El nem számolt értékcsökkenés	1.488	1.453
Beszámoló szerinti adózott eredmény	(2.876)	4.808
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	(0,29)	0,48

(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:

	2025. december 31.	2026. március 31.
Ingatlanok valós értéke	203.206	204.321
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>201.592</i>	<i>202.717</i>
Fejlesztési telkek valós értéke	7.860	7.860
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>6.296</i>	<i>6.305</i>
Teljes ingatlanállomány becült valós értéke	211.066	212.181
Becsült valós nettó eszközérték (2)	167.445	172.523
<i>Könyv szerinti nettó eszközérték (1)</i>	<i>164.994</i>	<i>170.079</i>
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	16,61	17,11
<i>Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (euró) (1) (3)</i>	<i>16,36</i>	<i>16,87</i>

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

(2) A becült 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 22. megjegyzése tartalmazza.



Részletes elemzés

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

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

2026. I. negyedévi „pro forma” eredmények

A 2026. I. negyedévi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2025-ös év hasonló időszakához viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2026: 4.494 ezer euró; 2025: 4.341 ezer euró) a stabil bérlői állomány, a megélvő bérleti díjak indexálása és a korábbiakhoz képest kismértékben magasabb eseti, egyszeri bérleti díjak eredményeképpen 153 ezer euróval, 3,5%-kal haladta meg az előző évet.
- A **működési költség** (2026: 390 ezer euró; 2025: 357 ezer euró) 9%-kal nőtt az előző évhez képest, a személyi jellegű költségek és egyes szolgáltatások inflációkövető díjmelése miatt.
- Az **egyéb bevétel** (2026: 322 ezer euró; 2025: 105 ezer euró) alapvetően a bérlők megrendelésére és költségére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye. 2026-ban ezt jelentősen növelte az egyes bérlők által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett egyösszegű kompenzáció.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2026: 1.500 ezer euró; 2025: 1.544 ezer euró) közel 3%-kal csökkent az előző évihez képest, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Fentiek következtében az **EBITDA** (2026: 4.426 ezer euró; 2025: 4.089 ezer euró) 337 ezer euróval, 8%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2026: 2.926 ezer euró; 2025: 2.545 ezer euró) 381 ezer euróval, 15%-kal növekedett az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2026: 250 ezer euró; 2025: 306 ezer euró) több, mint 18%-kal csökkent az előző évhez képest. A szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel meghaladja az előző év hasonló időszakát, és a folyamatos tőketörlesztések eredményeképpen a hitelek után fizetendő kamat is csökkent.
- Az **egyéb pénzügyi eredményt** (2026: 16 ezer euró nyereség; 2025: 3 ezer euró nyereség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbözete befolyásolja.
- A **nyereségadó** (2026: 25 ezer euró; 2025: 23 ezer euró) az innovációs járulékot, illetve a Csoportba tartozó egyik leányvállalat – Graphisoft Park Engineering & Management Kft. – társasági és iparűzési adóját tartalmazza. A Csoportba tartozó többi vállalat szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparűzési adó fizetési kötelezettség alól.
- A **nettó nyereség** (2026: 2.667 ezer euró; 2025: 2.219 ezer euró) a fentiek alapján 448 ezer euróval, 20%-kal haladja meg az előző évet.



2026. I. negyedévi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2026 I. negyedévében 2.141 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 1.453 ezer euróval, míg a valós érték változásuk 688 ezer euróval növelte az eredményt. 2026. első negyedévében a gazdasági kilátások érdemben még nem változtak, és az irodapiaci kockázatok továbbra is fennállnak: bár a budapesti üresedési ráta enyhén csökkent, a piaci aktivitás visszafogott maradt, miközben az energetikai korszerűsítések költsége továbbra is magas. E tényezők negatív hatását ugyanakkor ellensúlyozta a Park magas kihasználtsága és stabil, lojális bérlői állománya, így a független értékbecslő a bérbeadott ingatlanok valós értékét az előző év végéhez képest minimális mértékben, 0,5%-kal növelte. Mindezek eredményeként összességében 2026-ban 4.808 ezer euró beszámoló szerinti nyereség jelentkezik az előző évi 2.876 ezer euró veszteséggel 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:	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	94%	95%	95%	96%	96%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

A COVID válságot követően a kihasználtság stabilan újra 97-98%-ra növekedett, 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 (88%), 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 program keretében eddig összesen több mint 21 ezer m² bérbeadható területet érintően valósultak meg beruházások – többek között hőszivattyúk és napelemes rendszerek telepítése, valamint egyes épületszerkezeti elemek energetikai tulajdonságának javítása –, amelyek hozzájárulnak az épületállomány energiahatékonyságának javításához és a park üzemeltetéséből származó karbonlábnyom csökkentéséhez.

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 jelenléttel 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.

Az átfogó energetikai korszerűsítési stratégia és ütemterv mentén haladva 2026-ban – a terveknek megfelelően – a **korábbi éveket meghaladó volumenű beruházások** indultak el. Az idei első negyedévben a ráfordítások már elérték a 2025. évi teljes volumen mintegy felét, elsősorban hőszivattyúk telepítéséhez kapcsolódó kiadások merültek fel. A



fejlesztések célja továbbra is az **energiahatékonyság javítása és a növekvő energiaigény** – különösen az irodahasználat és az elektromos autók elterjedése miatt jelentkező többletfogyasztás – **ellensúlyozása energiatakarékos megoldások alkalmazásával**. A korszerűsítések során szem előtt tartjuk a tudatos anyaghasználatot (élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság), valamint az átépítés során keletkező hulladék minimalizálását is. Emellett kiemelt szempont a fenntarthatósági minősítési rendszerek (pl. BREEAM) követelményeinek figyelembevétele és az ezek szerinti előrelépés biztosítása; ennek eredményeként a 2007-ben épült M épület a közelmúltban **BREEAM Excellent minősítést** szerzett.

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.

Ezek közül a Társaság a 2025. év végén lejárt, Erste Bank Hungary Zrt által nyújtott NHP⁴ hitelt lejáratkor törlesztette, melyre a korábban felhalmozott készpénz tartalék fedezetet biztosított. Továbbá, a Társaság 2026. I. negyedévében **módosította** az **ERSTE Bank Hungary Zrt.**-vel még fennálló, 2027. végén lejárató hitelszerződésének a hátralévő időszakra vonatkozó **törlesztési ütemezését**, melynek értelmében a jelenleg fennálló teljes tőketartozás a szerződés lejáratkor, egyösszegben lesz esedékes, míg a hátralévő két évben a Társaság kizárólag kamatfizetési kötelezettséget teljesít. A szerződés eredeti lejáratú időpontja nem változott. A módosítás célja, hogy a Társaság számára a következő két évre vállalt kiemelkedő energetikai korszerűsítésekhez és ESG célú beruházásokhoz biztosított legyen a szükséges pénzügyi fedezet.

A 2026. április 29-i közgyűlési döntés alapján, miszerint a Társaság 1,83 EUR/részvény osztalékot fizet ki, szükségessé vált az **UniCredit Bank Zrt.** által nyújtott, **2026. év végén lejárató 11,6 millió euró tőke refinanszírozása**. A refinanszírozásra a Társaság a bank kötelező érvényű ajánlatát elfogadta. Mivel az NHP keretében felvett és idén év végén lejárató hitel kamatozása a kamatcsere ügyletek (CIRS) nyomán gyakorlatilag elhanyagolható volt, a refinanszírozás 2027-ben az eddigiekhez képest várhatóan hozzávetőleg évi 500 ezer EUR többletkamat terhet fog jelenteni, mely a következő években a hiteltörlesztés nyomán csökken. A többletkamat pontos mértéke attól függ, hogy a teljes futamidőre történő kamatfixálás feltételei a következő hónapokban miként alakulnak.

A hitelekhez kapcsolódóan kötött kamatcsere ügyletek (IRS) révén a a fizetendő kamatok közel 100%-a a teljes futamidőre rögzített, a tárgyidőszakban átlagosan (beleértve a támogatott és a piaci hiteleket is) 2,06% kamatlábbal. A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke **66 millió euró**, jelenleg tehát **az ingatlanok valós értékének 31%-a**. A kamatcsere ügyletek pozitív valós értéke (3,1 millió euró) tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatai között fennálló különbséget.

Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejáratú dátum	Lejáratkor hitelösszeg (ezer euró)	2026.03.31-én fennálló tőketartozás (ezer euró)
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.15	11.600	12.400
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	25.496	25.496
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	22.599	28.069
Összesen	104.000			65.965

⁴ A Magyar Nemzeti Bank által indított Növekedési Hitelprogram, amely kedvezményes kamatozású forrást biztosított a vállalati beruházások finanszírozásához.



2026. évi előrejelzés

A 2025. évi kedvező eredményekre építve 2026-ra vonatkozóan továbbra is figyelemmel kísérjük a gazdasági környezet változásait, amelyek egyes bérelőink működésére hatással lehetnek. Ugyanakkor a bérleti portfólió stabilitása és a kedvezőbb piaci várakozások eredményeként előrejelzésünket felülvizsgáltuk: a bérleti díjbevételek várakozását 200 ezer euróval, az egyéb bevételeket pedig további 100 ezer euróval megemeltük a korábban prognosztizálthoz képest. Az ESG-célokhoz illeszkedő fejlesztések miatti értékcsökkenési hatással továbbra is számolunk, miközben a működési költségeknek a tavalyi a rendkívüli költségek miatt kiemelkedő mértékhez képest várható mérséklődése és a finanszírozási költségek kedvező alakulása összességében javítja eredménykilátásainkat.

Össességében **2026-ban** az előző év normál üzletmenetből származó eredményével közel egyező, **8,4 millió euró pro forma eredmény** várható.

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

- **2026-ban** a 2025. évihez hasonló, **17,5 millió euró** bérleti díjbevételel számolunk. Az aktuális bérleti díjakat a szerződések szerint folyamatosan indexáljuk, és folyamatban lévő bérleti egyeztetések alapján jelenleg úgy látjuk, hogy a bérleti kockázatokból eredő lehetséges üresedések mértéke a korábban becsülnél kisebb lehet.
- Az **egyéb bevételek** hagyományosan a bérlők által kért átépítések ellentételezéséért kapott bevételeket jelentik, melyek egyenlegét egyszeri tételek, mint például egyes bérlők által, a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett összegű kompenzáció növelhet. 2026-ban ez mindösszesen várhatóan **600 ezer euró** körül alakul.
- 2025-ben a működési költségek a szolgáltatások díjának inflációs emelkedése mellett a Déli Fejlesztési Terület értékesítéséhez kapcsolódó egyszeri tanácsadói és jogi költségek, valamint a vezetéváltáshoz kapcsolódó egyszeri személyi jellegű kifizetések következtében az év második felében jelentősen megemelkedtek. 2026-ban ezért ehhez képest a működési költségek mintegy **19%-os mérséklődésével** számolunk.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint az **EBITDA 2026-ban** az előző évit meghaladva **16,2 millió euróra** növekedhet.
- 2025-ben a (SZIT szabályok szerinti, IFRS konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifizetése 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 **egyelőre** nem emelkedik. Ugyanakkor 2026-ban a szabad pénzeszközökön realizálható kamatbevétel mérséklődése várható, és a forint árfolyamának változása is okozhat árfolyamveszteségeket, ezért összességében a 2026-ban az előző évinél kedvezőtlenebb pénzügyi eredménnyel számolunk. A jelentősen ingadozó huf/eur árfolyam éves várható átlagárfolyamára becslést tenni nem tudunk, ezért az év elejétől fennálló átlagárfolyammal (375 huf/eur) számolunk. Amennyiben ehhez képest a forint tartósan és jelentősen erősödik az év hátralévő részében, a működési költségeink (melyek nagyobbik része forintban merül fel) növekedhetnek, ugyanakkor, a forintban tartott eszközeink felértékelődése árfolyamnyereséget okozhat.
- Mindezek eredményeként **2026-ban** a normál üzletmenetből várható **8,4 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 terület fejlesztését készítettük elő olyan mértékben, hogy bérlői igények jelentkezése esetén akár másfél éven belül át tudjuk adni az új irodaépületet. A projekt folytatásáról azonban a jelentkező bérlői igények alapján fogunk dönteni, figyelembe véve az elérhető bérleti díjak mértékét és a kivitelezés várható költségeit, különös tekintettel a nyersanyag- és energiaárak alakulására, a lehetséges kapacitáskorlátokra és az általános gazdasági kilátásokra.

Tekintettel az irodapiacra tapasztalt megtorpanásra, a Társaság már a korábbi években 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, városrendezési- 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 bizonytalanok ítéltető elvégzésig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „Főbb kockázati tényezők – Kármentesítés” pontban). A kármentesítés után azonban ez a terület és a műemléki terület eddig felhasználatlan része további 42.000 m² bérbeadható terület fejlesztésre nyújthatna lehetőséget. Ezzel együtt tehát **a teljes további irodefejlesztési potenciál mintegy 46.000 m² bérbeadható terület lehetne, így tehát a Társaság tulajdonában álló ingatlanon az összes bérbeadható terület 128.000 m²-re növekedhetne.**

A fentiek mellett meg kell említenünk, hogy az egykori Óbudai Gázgyár területéből a Társaság tulajdonában álló összesen több mint 16 ha kiterjedésű terület közvetlen szomszédságában a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában **további 12 ha fejlesztési terület** található. Erre a kármentesítést követően a jelenleg érvényes szabályzás szerint **további 120.000 m² épület lenne fejleszthető**, amelyhez felszín alatt mintegy 3.000 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 hosszú, legalább 5 évet meghaladó átlagos bérelti 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 bérelti jogviszony kezdetétől** számított átlagos ideje már **16,7 év**. Az érvényes szerződésekből **hátralevő súlyozott átlagos időtartam** a tárgyidőszaki kisebb szerződés-hosszabbítások 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. Mindemelllett folyamatosan bővítjük a különféle szabadidős, sportolási és rekreációs tevékenységek lehetőségeit is. 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 évet meghaladó késedelem esetén kötelezővé tette a határozat alapjául szolgáló műszaki beavatkozási terv felülvizsgálatát és 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. A megtámadott határozat érdemi része, ezen belül különösen az Alaptörvénybe és az EU-s jogszabályokba való ütközés, ekkor így még nem is került vizsgálatra. A határozat eltörlését eljárásjogi szabálysértések miatt elrendelő közigazgatási bírósági döntéssel szemben a Helyettes Államtitkár és az MVM Energiakereskedelmi Zrt. a Kúriához fordultak rendkívüli perorvoslat keretében, amely elutasította az igényüket.

Mindezeket követően a Helyettes Államtitkár 2025. augusztus 4-én ismételen elrendelte a felülvizsgálatot, mely határozat érdemi része ellen Társaságunk 2025. szeptember 2-án ismételen 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. A 2026. február 24-én lezajlott első tárgyalást követően, a 2026. március 24-i végzése szerint az eljáró Fővárosi Törvényszék helyt adott a Graphisoft Park indítványának és az Alkotmánybírósághoz fordult, kezdeményezve a határozat jogalapját képező jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését. A Fővárosi Törvényszék tartalmában egyetértett azzal, hogy a kármentesítés jogszabályalkotással lehetővé tett halasztása során nem érvényesültek a jogállami normák. Az Alkotmánybíróság az Alaptörvény szerint 90 napon belül hozhat döntést, a közigazgatási per az Alkotmánybíróság döntése után folytatódik.

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 bérlői magatartásban tapasztalható változás, valamint a kialakuló irodapiaci túlkínálat újra átmeneti vagy hosszabb távú üresedést eredményezhet.

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 az év elejétől fennálló, 375 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, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2026. május 13.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Bognár Tünde
Vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2026. március 31-én végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2026. május 13.

Bognár Tünde
vezérigazgató

Farkas Ildikó
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ
2026. MÁRCIUS 31.

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	8-26

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2026. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2025. december 31.	2026. március 31.
Pénzeszközök	3	20.619	22.713
Vevők	4	744	1.493
Adókövetelés	5	290	330
Egyéb forgóeszközök	6	2.852	3.335
Forgóeszközök		24.505	27.871
Befektetési célú ingatlanok	9	207.888	209.022
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.097	1.043
Immateriális javak	8	36	34
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	2.797	3.107
Befektetett eszközök		211.818	213.206
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		236.323	241.077
Rövid lejáratú hitelek	12	16.173	13.702
Szállítók	10	893	813
Adókötelezettség	5	515	968
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	3.581	3.576
Rövid lejáratú kötelezettségek		21.162	19.059
Hosszú lejáratú hitelek	12	50.167	51.939
Hosszú lejáratú kötelezettségek		50.167	51.939
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		71.329	70.998
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		165.283	170.091
Saját részvények	21	(996)	(996)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	13	2.833	3.111
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.057)	(3.058)
Saját tőke		164.994	170.079
FORRÁSOK ÖSSZESEN		236.323	241.077

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2026. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2025. március 31. napján végződő 3 hónap	2026. március 31.
Ingtalan bérbeadás árbevétele		4.341	4.494
Árbevétel	14	4.341	4.494
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	15	(47)	(49)
Személyi jellegű költség	15	(169)	(193)
Egyéb működési költség	15	(141)	(148)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 15	(56)	(47)
Működési költség		(413)	(437)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(6.583)	688
Egyéb bevétel	16	105	322
ÜZEMI EREDMÉNY		(2.550)	5.067
Kamatbevétel	17	61	85
Kamatköltség	17	(367)	(335)
Árfolyamkülönbözlet	18	3	16
Pénzügyi eredmény		(303)	(234)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		(2.853)	4.833
Nyereségadó	19	(23)	(25)
ADÓZOTT EREDMÉNY		(2.876)	4.808
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		(2.876)	4.808
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	(0,29)	0,48
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	(0,29)	0,48

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2026. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2025. március 31. napján végződő 3 hónap	2026. március 31.
Adózott eredmény		(2.876)	4.808
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(79)	278
Átváltási különbözet**		16	(1)
Egyéb átfogó jövedelem		(63)	277
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		(2.939)	5.085
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		(2.939)	5.085

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL
2026. 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	Halmozott átváltási különbözet	Saját tőke
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
2025. december 31.	250	165.283	(996)	2.833	681	(3.057)	164.994
Adózott eredmény	-	4.776	-	32	-	-	4.808
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Értékelési tartalék	-	32	-	246	-	-	278
2026. március 31.	250	170.091	(996)	3.111	681	(3.058)	170.079

* A saját részvények adatait a 21. 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**

2026. MÁRCIUS 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2025. március 31.	2026. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	(2.853)	4.833
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	6.583	(688)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	56	47
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége)	-	(2)
Kamatköltség	367	335
Kamatbevétel	(61)	(85)
Nem realizált árfolyamveszteség	27	3
Működőtőke változásai:		
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése)	(658)	(1.266)
Kötelezettségek és elhatárolások (csökkenése) / növekedése	(47)	455
Fizetett nyereségadó	(25)	(31)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	3.389	3.601
BEFECTETÉSI TEVÉKENYSÉG		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(115)	(478)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(29)	(27)
Tárgyi eszközök értékesítése	-	38
Kapott kamat	61	85
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(83)	(382)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG		
Hiteltörlesztés	(1.526)	(784)
Fizetett kamat	(357)	(339)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(1.883)	(1.123)
Pénzeszközök növekedése	1.423	2.096
Pénzeszközök az időszak elején	12.993	20.619
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (vesztesége)	18	(2)
Pénzeszközök az időszak végén	14.434	22.713

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. 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 négy (2025. július 1-ig öt) 100%-ban tulajdonolt leányvállalata van.

Az ingatlanfejlesztési feladatokat az egyes ingatlanok tulajdonosai, nevezetesen a Graphisoft Park Kft., a Graphisoft Park South I. Kft. és 2025. július 1-ig a Graphisoft Park South II. Development Kft. látják el. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Services Kft., a Cégcsoport ingatlanfejlesztéseihez és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeket pedig a Graphisoft Park Engineering & Management Kft végzi.

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszama CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 27 fő volt 2026. március 31-én.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe több mint 16 hektár⁵, 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

⁵ A Déli Fejlesztési telkek értékesítése előtt közel 18 hektár volt a teljes terület.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. 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 törzsrészvényből 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	2025. december 31.			2026. március 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	97,11	10.631.674	100,00	97,11
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	17,23	1.789.082	16,83	17,23
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	16,23	1.685.125	15,85	16,23
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,13	13.500	0,13	0,13
Kocsány János - IT tag	90.457	0,85	0,87	90.457	0,85	0,87
5% feletti részvényesek	2.549.009	23,98	24,55	2.550.226	23,99	24,56
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	14,45	1.500.000	14,11	14,45
HOLD Alapkezelő Zrt.	1.049.009	9,87	10,10	1.050.226	9,88	10,11
Egyéb részvényesek	5.744.507	54,03	55,33	5.743.290	54,02	55,32
Saját részvények (1)	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	1.876.167	n/a	2,89	1.876.167	n/a	2,89
Farkas Ildikó – IT tag, CFO	180.000	n/a	1,73	180.000	n/a	1,73
Fekete Csaba – Üzemeltetési vezető	120.000	n/a	1,16	120.000	n/a	1,16
Dolgozói saját részvények (1)	1.576.167	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 21. 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 egykettő (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. 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	Megbízás kezdete	Megbízás 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, azután Bognár Tünde.

A 2026. április 29-i Közgyűlés határozata alapján az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjainak megbízatása 4 évvel, 2030. május 31-ig meghosszabbításra került.

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2025. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében) az alábbi különbségekkel:

A tevékenység szezonalitása

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

Deviza-átszámítási árfolyamok

A deviza-átszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2025. március 31. napján végződő 3 hónap	2026. március 31. napján végződő 3 hónap
EUR/HUF nyitó:	410,09	385,40
EUR/HUF záró:	401,90	385,85
EUR/HUF átlag:	405,10	384,12

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2025. december 31.	2026. március 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	20.618	22.712
Pénzeszközök	20.619	22.713

4. Vevők

	2025. december 31.	2026. március 31.
Vevők	759	1.508
Vevők értékvesztése	(15)	(15)
Vevők	744	1.493

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2025. december 31.	2026. március 31.
Adókövetelés	290	330
Adókötelezettség	(515)	(968)
Nettó (kötelezettség)	(225)	(638)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2025. december 31.	2026. március 31.
Elhatárolt bevételek	157	302
Elhatárolt költségek	70	773
Banki biztosítéki számlák	2.614	2.253
Egyéb követelések	11	7
Egyéb forgóeszközök	2.852	3.335

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
Nettó érték:			
2024. december 31.	794	383	1.177
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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2025. december 31.	1.387	1.295	2.682
Növekedés	6	21	27
Értékesítés	-	(52)	(52)
Átváltási különbözet	-	(1)	(1)
2026. március 31.	1.393	1.263	2.656

Értékcsökkenés:

2025. december 31.	660	925	1.585
Növekedés	18	27	45
Értékesítés	-	(16)	(16)
Átváltási különbözet	-	(1)	(1)
2026. március 31.	678	935	1.613

Nettó érték:

2026. március 31.	715	328	1.043
--------------------------	------------	------------	--------------

8. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak		Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2024. december 31.	33	33	2025. december 31.	36	36
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2024. december 31.	156	156	2025. december 31.	186	186
Növekedés	19	19	Növekedés	-	-
Átváltási különbözet	11	11	Átváltási különbözet	-	-
2025. december 31.	186	186	2026. március 31.	186	186
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2024. december 31.	123	123	2025. december 31.	150	150
Növekedés	18	18	Növekedés	2	2
Átváltási különbözet	9	9	Átváltási különbözet	-	-
2025. december 31.	150	150	2026. március 31.	152	152
Nettó érték:			Nettó érték:		
2025. december 31.	36	36	2026. március 31.	34	34

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. 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:			
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
Növekedés	9	437	446
Valós érték változás	-	688	688
2026. március 31.	6.305	202.717	209.022

A befektetési célú ingatlanok 2026. I. negyedévi 446 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (53 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (384 ezer euró),
- telek értéknövelő beruházás (9 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 számítással került meghatározásra. Az ingatlanokból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (tőkeköltés) 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 2026. 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:

		2025. december 31.	2026. március 31.
Összes bérbeadható terület	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • fejleszthető bérbeadható terület 	46.000 m ²	46.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		82-90%	82-90%
Átlagos diszkontráta		7,98%	8,01%

10. Szállítók

	2025. december 31.	2026. március 31.
Szállítók - belföldi	893	813
Szállítók	893	813

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2025. december 31.	2026. március 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	170	100
Bérlői kauciók	1.059	1.133
Hitelek valós érték különbözete*	288	213
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	2.064	2.130
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.581	3.576

* 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 2026. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2025. december 31.	2026. március 31.
Rövid lejáratú	16.173	13.702
Hosszú lejáratú	50.167	51.939
Hitelek	66.340	65.641

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitel:

	2025. december 31.	2026. március 31.
Rövid lejáratú	2.145	-
Hosszú lejáratú	23.309	25.459
Hitelek	25.454	25.459

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 746 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.

A Társaság 2026. március 12-én módosította a hitelszerződés a hátralévő időszakra vonatkozó törlesztési ütemezését. Ennek értelmében a 2025. év végén fennálló tőke teljes összege csak lejáratkor lesz esedékes. A szerződés lejáratú időpontja nem változott. A lejáratkor visszafizetendő tőke összege 25.496 ezer euró, melynek 2026. március 31-i amortizált bekerülési értéke 25.459 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott hitelek:

1. számú Unicredit hitel:

	2025. december 31.	2026. március 31.
Rövid lejáratú	12.512	12.187
Hitelek	12.512	12.187

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 2026. március 31-én fennálló hiteltartozás 12.400 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 12.187 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

2. számú Unicredit hitel:

	2025. december 31.	2026. március 31.
Rövid lejáratú	1.516	1.515
Hosszú lejáratú	26.858	26.480
Hitelek	28.374	27.995

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12.2. Elemzések

A hitelek valós értéke:

	2025. december 31.	2026. március 31.
Erste Bank Hungary Zrt. hitel	25.454	25.459
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	12.512	12.187
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	28.374	27.995
Hitelek	66.340	65.641

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

Kedvezményes kamatozású hitel:

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 2026. március 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
UniCredit Bank Hungary Zrt.	12.400	213	12.187
Hitelek (NHP)	12.400	213	12.187

* 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) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

13. Fedezeti ügyletek valós értéke

	2025. december 31.	2026. március 31.
ERSTE Bank Hungary Zrt. hitel	617	746
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	2.180	2.361
Fedezeti ügyletek valós értéke*	2.797	3.107
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	2.797	3.107
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	2.833	3.111

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Árbevétel

	2025. március 31.	2026. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	4.341	4.494
Árbevétel	4.341	4.494

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

15. Működési költség

	2025. március 31.	2026. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	47	49
Személyi jellegű költség	169	193
Egyéb működési költség	141	148
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	56	47
Működési költség	413	437

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2025. március 31.	2026. március 31.
	napján végződő 3 hónap	
Iroda és telekommunikáció	1	5
Jog és adminisztráció	62	57
Egyéb	78	86
Egyéb működési költség	141	148

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Egyéb bevétel

	2025. március 31. napján végződő 3 hónap	2026. március 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	18	68
Továbbszámlázott beruházási költségek	(14)	(47)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.960	2.308
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.848)	(2.179)
Egyebek	(11)	172
Egyéb bevétel	105	322

17. Kamatbevétel és kamatköltség

	2025. március 31. napján végződő 3 hónap	2026. március 31.
Kapott kamatok	61	85
Hitelkamatok	(360)	(329)
Egyéb kamatköltség	(7)	(6)
Nettó kamatköltség	(306)	(250)

18. Árfolyamkülönbözet

	2025. március 31. napján végződő 3 hónap	2026. március 31.
Realizált (árfolyamveszteség)	(6)	(11)
Nem realizált árfolyamnyereség / (veszteség)	10	(5)
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	(1)	32
Árfolyamkülönbözet	3	16

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

19. Nyereségadó

	2025. március 31. napján végződő 3 hónap	2026. március 31.
Tárgyévi nyereségadó	(23)	(25)
Nyereségadó	(23)	(25)

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. 2025-ben és 2026-ban az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó, és 0,3% innovációs járulék.

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2025. március 31. napján végződő 3 hónap	2026. március 31.
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	(2.876)	4.808
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	(0,29)	0,48
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	(0,29)	0,48

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

21. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2025. december 31.	2026. március 31.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	1576.167	1.576.167
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	42.505	42.505
Saját részvények bekerülési értéke összesen	996	996

22. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2026. március 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2026. márc. 31.	Valós érték 2026. márc. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	210.065	212.509	2.444
Immateriális javak	8	34	34	-
Adókötelezettség, nettó	5	(638)	(638)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		209.461	211.905	2.444
Pénzeszközök	3	22.713	22.713	-
Vevők	4	1.493	1.493	-
Egyéb forgóeszközök	6	3.335	3.335	-
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	3.107	3.107	-
Szállítók	10	(813)	(813)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.576)	(3.576)	-
Hitelek	12	(65.641)	(65.641)	-
Pénzügyi instrumentumok		(39.382)	(39.382)	-
Nettó eszközérték		170.079	172.523	2.444

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2026. március 31-én 212.181 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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)	-
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	-	-	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	-	-	-
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 volt.

23. 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 ismételt elrendelte a felülvizsgálatot, mely határozat érdemi része ellen Társaságunk 2025. szeptember 2-án ismételt 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 tárgyaláson, 2026. február 24-én a kármentesítés határidejét eltörlő határozat ellen benyújtott közigazgatási perben az eljáró Fővárosi Törvényszék helyt adott a Graphisoft Park indítványának: a Fővárosi Törvényszék az Alkotmánybírósághoz fordul, kezdeményezve a határozat jogalapját képező jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését. A bíróság tartalmában egyetértett azzal, hogy a kármentesítés jogszabályalkotással lehetővé tett halasztása során nem érvényesültek a jogállami normák. Az Alkotmánybíróság az Alaptörvény szerint 90 napon belül hozhat döntést, a közigazgatási per az Alkotmánybíróság döntése után folytatódik.

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.

24. Fordulónap utáni események

Közigazgatási per:

A Társaság 2026. április 16-i közleményében nyilvánosságra hozta, hogy a kármentesítés határidejét eltörlő határozat ellen benyújtott közigazgatási perben a eljáró Fővárosi Törvényszék helyt adott a Graphisoft Park indítványának: a Fővárosi Törvényszék az Alkotmánybírósághoz fordul, kezdeményezve a határozat jogalapját képező jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. MÁRCIUS 31-ÉN VÉGZŐDŐ NEGYEDÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Közgyűlési döntések:

A 2026. április 29-i Közgyűlés határozata alapján az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjainak megbízatása 4 évvel, 2030. május 31-ig meghosszabbításra került.

Hitel refinanszírozás:

Ahogy a Társaság a 2026. április 30-i közleményében publikálta, az Igazgatótanács a 2026. év végén lejáró 11,6 millió euró tőke refinanszírozása mellett döntött. A refinanszírozásra a Cégcsoport korábban kapott kötelező érvényű ajánlatot az UniCredit Bank Hungary Zrt-től, amelyet az újrajavasolt Igazgatótanács 2026. április 30-án elfogadott.

Dolgozói részvény tranzakciók:

A Társaság 2026. május 6-i közlése szerint a Társaság névértéken visszavásárolt Farkas Ildikó CFO-tól 111.148 darab dolgozói részvényt, Fekete Csaba korábbi üzemeltetési vezetőtől 64.918 darab dolgozói részvényt és kiadott Bognár Tünde vezérigazgató számára 17.486 darab dolgozói részvényt.

25. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

A Graphisoft Park SE 2026. április 29-én megtartott éves közgyűlése a Társaság 2025. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 236.323 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 12.888 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrészvényenként 1,83 EUR, összesen 18.451 ezer EUR, dolgozói részvények után mindösszesen 129 ezer EUR osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2026. május 28. lesz. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2026. május 18-án beazonosított részvényesek részére fizeti ki.

26. Nyilatkozat

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