

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2025. első félév

2025. augusztus 12.



GRAPHISOFT PARK





Vezetői összefoglaló

A 2025. I. félévi **pro forma nettó eredmény 3,88 millió euró**, mely ugyan közel 400 ezer euróval elmarad az előző év hasonló időszakától, de a különbség elsősorban az előző évet érintő egyszeri tételek következménye, mivel 2024. II. negyedévében az egyes bérlok által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett összegű kompenzáció jelentősen növelte a bázis időszakeredményét. A Graphisoft Park **kihasználtsága** azonban továbbra is **stabil**, 2025. I. félév végén **95%**, jelentősen meghaladva a budapesti irodapiac jelenleg 87%-os átlagát. Egyes bérlok terület csökkentését ugyanis más bérlok növekedési igényei kompenzálták, amit a változó bérloki igényekhez való rugalmas alkalmazkodás mentén ki tudtunk elégíteni. Részben ennek, részben pedig a park egyedi természeti adottságainak, a technológiai és informatikai fókusz adta milliók köszönhető, hogy a bizonytalan gazdasági környezet ellenére bérloink folyamatosan hosszabbítják meg bérleti szerződéseiket, és a hazai átlaghoz képest jellemzően hosszabb időtartamra köteleződnek el. Az elmúlt évben kötött jelentős szerződéshosszabbítások, és több idei sikeres, kisebb szerződésmegújítás eredményeképpen az átlagos hátralevő bérleti időtartam, a **WAULT 4,8 év**. A bérlok elköteleződését ennél is jobban tükröző szám, az egyes bérlok **első bérleti szerződéskötése óta eltelt időtartam átlagos értéke**, amely idén már **meghaladja a 16 évet**.

Az elmúlt időszakra jellemző irodapiaci trendeket tekintve úgy láttuk, hogy a közeljövőben **szignifikáns kereslet növekedés az irodák iránt nem várható**, így a Társaság 2024-ben arról döntött, hogy a **déli**, nagyobb fejlesztési **területén lakó- és szolgáltató fejlesztés lehetőségét** vizsgálja meg. Erre vonatkozóan együttműködési megállapodást kötött a Synergy Construction Hungary Kft-vel, melyben a partner társaság lehetőséget kapott a terület, illetve a **projekt társaság megvásárlására**. 2025. június 23-án a Synergy Construction Hungary Kft jelezte vételi szándékát, amelyet a Társaság elfogadott. A **tranzakció** 2025 júliusában sikeresen **lezárult**, melynek eredményeképpen a 2025. évi várható **pro forma nettó eredmény 11 millió euróval lesz magasabb**. A leányvállalat értékesítéséből származó egyszeri rendkívüli eredmény felhasználására Társaság Igazgatótanácsa a későbbiekben tesz javaslatot, figyelembe véve a Cégcsoport lejáró hitel állományát és a jelenlegi magas kamat szinten elérhető refinanszírozási lehetőségeket is.

Mindezek mellett azonban úgy látjuk, hogy bár az I. félév eredményei a várakozásainknál némileg jobban alakultak, a jelenlegi, továbbra is kiszámíthatatlan világ gazdasági környezet miatt egyelőre nem változtatunk az egész évre vonatkozó a korábbi előrejelzésünkön, amely **16,7 millió euró bérleti díjbevétele**, és a **normál üzletmenetből 7 millió euró pro forma eredményt** jelzett. Ez a leányvállalat értékesítéséből származó rendkívüli nyereséggel együtt 2025-ben **összesen mintegy 18 millió euró pro forma eredményt** hozhat.

Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték

2025. I. félév végén a független értékbecsülő **az ingatlanállomány valós piaci értékét összesen 225,6 millió euróra** értékelte, mely közel 5 millió euró csökkenést jelent 2024. év végéhez képest. A bérbeadott ingatlanok valós értéke a jelenlegi piaci helyzetet tükröző magasabb, mintegy 8%-os hozamelvárás miatt 11 millió euróval csökkent, amit csak részben kompenzált a déli fejlesztési területnek a tárgydíszak után zárult tranzakció hatását már figyelembe vevő értéknövekedése.

Köszönhetően az eurózónában tapasztalt kamatszinteknek, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött **kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke¹ továbbra is kedvező**, melynek eredménye

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.



a tőkében (nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló **hitelállománya** a folyamatos törlesztések eredményeképpen **76 millió euróra csökkent**.

Összességében az ingatlanállomány valós értékének csökkenése és a II. negyedévben kifizetett osztalék miatt, - a csökkenő hiteltartozás ellenére - a Társaság **valós nettó eszközértéke** az előző év végi értéktől mintegy **6 millió euróval elmaradva** közel **162 millió euró** lett. A déli fejlesztési terület fordulónap után zárult értékesítése a fejlesztési telkek **2025. június 30-i valós értékét** növelte ugyan (hiszen az értékelő a folyamatban levő tranzakciót már figyelembe vette), de mivel a Társaság az értékesítés nyereségét csak a III. negyedévben realizálta, így annak hatását **a könyv szerint nettó eszközértékben** csak a következő időszakról szóló jelentésben fogjuk látni.

[ezer EUR]

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

Pro forma eredmények

A **bérleti díjbevételek** stabil kihasználtság mellett **az előző évihez hasonló szintet ért el**, míg az **egyéb bevételek elmarad az előző évitől**. Ez a sor szokásosan a bérzők által kért és finanszírozott időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, de az előző évi összehasonlító időszakban itt mutattuk be az egyes bérzők által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett egyösszegű kompenzációt is, amihez hasonló bevételek a tárgyidőszakban nem jelentkeztek. A **működési költségek 11%-os növekedése** 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 és a **pénzügyi eredmény** is kismértékben **kedvezőbb**: bár a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevételek a megváltozott kamatkörnyezetben elmaradt az előző évitől, de a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség után fizetendő kamatok csökkentek, és a forintban tartott eszközeinken idén nem keletkezett jelentős árfolyamvesztés.

Mindezek együttes hatásaként 2025. I. félévében az **EBITDA mintegy 6%-kal, míg az adózott eredmény közel 9%-kal marad el az előző évitől**, nagyrészt az előző évi eredményben jelentkező egyszeri kompenzációk következtében.

² Konszolidált, IFRS beszámoló szerinti egy részvényre jutó saját tőke



(millió euró)	2024. H1 tény	2025. H1 tény
Bérleti díj bevétel	8,68	8,70
Egyéb bevétel (nettó)	0,65	0,23
Működési költség	(1,12)	(1,24)
EBITDA	8,21	7,69
Értécsökkenés	(3,24)	(3,11)
Üzemi eredmény	4,97	4,58
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(0,70)	(0,65)
Adózás előtti eredmény	4,27	3,93
Nyereségadó	(0,01)	(0,05)
Adózott eredmény	4,26	3,88

Előrejelzés

A **2025-re** vonatkozó várakozásainkban egyelőre továbbra is csak **16,7 millió euró bérleti díjbevételel** számolunk, ami mintegy 3%-kal marad el a 2024. évitől. Úgy látjuk, hogy a bizonytalan gazdasági környezet egyes bérelőknél az év hátralevő részében továbbra is még kockázatot jelenthet. Az **egyéb bevételek** elmaradása az előző évi kiemelkedő értéktől az egész évre vonatkozó becslésben is fennmarad, hiszen az előző évihez hasonló egyszeri kompenzációkkal idén nem számolunk. Természetesen számolunk ugyanakkor a leányvállalat értékesítés egyszeri bevételével, de ennek eltérő jellege miatt (vagyon értékesítés) ezt nem az egyszeri bevételek soron, hanem kiemelkedő nyereségét külön soron tüntetjük fel. A **működési költségek** terén **2025-ben** 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 értécsökkenés mérséklődést, így az **előző évihez hasonló értécsökkenéssel számolunk** 2025-ben. A pénzügyi költségek jelentős változásával nem számolunk, **1,6 millió euró nettó pénzügyi ráfordítás** várható. Összességében **2025-re a normál üzletmenetből egyelőre 7 millió euró nettó eredményt** várunk, mely kiegészítve a déli fejlesztési telkeket tartalmazó leányvállalat júliusban zárult értékesítésének eredményével a **teljes adózott eredmény 18 millió euróra** emelkedhet.

(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
Értécsökkenés	(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
Déli fejlesztési terület értékesítése	-	-	11,0
Adózott eredmény egyszeri tétellel együtt	7,86	7,96	18,0



ESG stratégia

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

Bár az átfogó ESG stratégia formálisan még kidolgozás alatt áll, Társaságunk már korábban is meghatározta és közzétette azokat az alapelveket és célkitűzéseket, amelyek mentén a fenntartható működés megvalósítására törekedett. Ezen vállalásokat és azok teljesülését az elmúlt évek fenntarthatósági jelentéseiben is rendszeresen bemutattuk és nyomon követtük. A CSRD³ előírásai még nem vonatkoznak a Társaságunkra, és jelenleg a magyar ESG törvény hatálya is szűkül, ugyanakkor a kapcsolódó szabályozásokat folyamatosan figyelemmel kísérjük. A felkészülés megkezdődött, és a vonatkozó elvárásokból – még ha önkéntes alapon is – több elemet mérlegelünk beépíteni működésünkbe és jelentéseinkbe. A 2024. évi fenntarthatósági jelentésünket továbbra is a GRI⁴ sztenderdek mentén készítettük el, és 2025. április 24-én publikáltuk.

A célkitűzéseinkkel összhangban, 2023-2025 között egyes épületeken, igazodva az adott bérlők igényeihez és dekarbonizációs céljaihoz, **napelemrendszerek, új nyílászárók, illetve hőszivattyúk kerültek telepítésre.** 2025-ben egyúttal, a hosszú távú ESG stratégia részeként egy általános energetikai korszerűsítési ütemterv kidolgozását kezdtük meg, mely alapján idén év végén, illetve 2026-2027-ben több, nagyobb épületen indítunk az elmúlt éveket jelentősen meghaladó értékű és volumenű energetikai fejlesztéseket.

Emellett legalább ilyen fontos a hatékony épületüzemeltetés megvalósítása és a **tudatos energiafogyasztás ösztönzése.** A bérlőkkel együttműködve a gáz- és áramfogyasztásban a 2022-ben és 2023-ban is jelentős megtakarítást sikerült elérni, mely együttműködést és intenzív kapcsolatot, valamint a fogyasztás monitorozását (mind az eszközök és berendezések energiafogyasztására, mint a felhasználási szokásokra vonatkozóan) a továbbiakban is fenntartjuk. 2024-ben már az energiafogyasztás nem csökkent érdemben tovább, mivel az előző évihez hasonló mértékű gázfogyasztás mellett **növekedett az áramfogyasztás.** Ez nagyrészt betudható a home office arány csökkenésének, így a nagyobb irodai jelenléttel együttjáró energiafogyasztás növekedésnek, valamint **az elektromos autók térnyerésének.** 2025-ben a trend folytatódását tapasztaljuk, így a következő évekre meghatározott fejlesztéseink célja, hogy energiatakarékos berendezések beépítésével ellensúlyozzuk az irodák növekvő mértékű használatával jelentkező többletfogyasztást. Célunk továbbá az energiahatékonyság javítása mellett a **tudatos anyaghasználat** szempontjainak (pl. élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság) előtérbe helyezése, az irodakialakítások és az üzemeltetés során keletkező hulladék minimalizálása, továbbá a Park egyedi jellegét adó zöld park, környezet és ezáltal a **biodiverzitás** megőrzése és fenntartása.

* * *

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

⁴ Global Reporting Initiative: fenntarthatósági jelentéstétel globális szabványa



Úgy látjuk, hogy a nagyrészt technológia- és tudásalapú, magasan kvalifikált munkatársakat alkalmazó cégek részéről a Graphisoft Park által nyújtott, egyedi, **valóban zöld környezetben elhelyezkedő irodapark** továbbra is keresett lesz, ezért továbbra is a budapesti irodapiacot meghaladó 90% feletti kihasználtsággal számolhatunk. A Társaság közel 30 évvel ezelőtt megfogalmazott stratégiája tehát az utóbbi években általánosan elterjedt hibrid munkavégzés mellett is működik. Bár az irodahasználat módja és mértéke, és a bérelt területek különböző funkciójának megoszlása jelentős változásokon megy keresztül, a nagyfokú kreativitást és intenzív együttműködést igénylő kutató-fejlesztő tevékenység nem nélkülözheti legalább részben a személyes jelenlétet. A Társaság által a kezdetekkor meghatározott célpiac, a **technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozások** köre tehát a bizonytalan gazdasági kilátások közepette is jó választásnak bizonyult, hiszen ezen a területen a siker kulcsa **a tehetségek vonzása**. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Bognár Tünde
Vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2024.06.30	2025.06.30
	napján végződő 6 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	8.682	8.699
Működési költség	(1.121)	(1.246)
Egyéb bevétel (nettó)	651	230
EBITDA	8.212	7.683
Értékcsökkenés és amortizáció	(3.244)	(3.106)
Üzemi eredmény	4.968	4.577
Nettó kamatköltség	(578)	(607)
Egyéb pénzügyi eredmény	(119)	(42)
Adózás előtti eredmény	4.271	3.928
Nyereségadó	(10)	(47)
Pro forma adózott eredmény (1)	4.261	3.881
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	0,42	0,38
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(116)	(11.591)
El nem számolt értékcsökkenés	3.128	2.992
Beszámoló szerinti adózott eredmény	7.273	(4.718)
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	0,72	(0,47)

(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. június 30.
Ingatlanok valós értéke	215.919	204.543
-ebből könyv szerinti érték (1)	214.265	202.981
Fejlesztési telkek valós értéke (2)	14.660	21.100
-ebből könyv szerinti érték (1)	8.517	8.570
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	230.579	225.643
Becsült valós nettó eszközérték (3)	167.816	161.783
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	160.813	148.453
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (3) (4)	16,64	16,05
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (euró) (1) (4)	15,95	14,72

(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 2025. június 30-i értékelésben a déli fejlesztési telkek valós értékét a független értékbecslő a lakáscélú fejlesztés lehetőségét figyelembe véve, a folyamatban lévő tranzakció mentén határozta meg. Ugyanakkor, az összehasonlító időszakban még egy potenciális irodafejlesztési projekt valós értékével számolt az értékbecslő.

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

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

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



Részletes elemzés

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

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

2025. I. félévi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2025: 8.699 ezer euró; 2024: 8.682 ezer euró) a stabil bérleti állomány mellett minimális mértékben, 17 ezer euróval, 0,2%-kal haladta meg az előző évet.
- A **működési költség** (2025: 1.246 ezer euró; 2024: 1.121 ezer euró) 11%-kal nőtt az előző évhez képest, melyet elsősorban a személyi jellegű költségek és egyes szolgáltatások inflációkövető díjemelése növelt.
- Az **egyéb bevétel** (2025: 230 ezer euró; 2024: 651 ezer euró) alapvetően a bérleők megrendelésére és költségére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye. 2024-ben ezt jelentősen növelte az egyes bérleők által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett egyösszegű kompenzáció.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2025: 3.106 ezer euró; 2024: 3.244 ezer euró) 4%-kal csökkent az előző évihez képest, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Fentiek következtében az **EBITDA** (2025: 7.683 ezer euró; 2024: 8.212 ezer euró) 529 ezer euróval, mintegy 6%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2025: 4.577 ezer euró; 2024: 4.968 ezer euró) 391 ezer euróval, közel 8%-kal csökkent az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2025: 607 ezer euró; 2024: 578 ezer euró) 29 ezer euróval, 5%-kal növekedett az előző évhez képest, mivel a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel az előző évitől elmarad és ezt a hiteltörlesztések következtében fizetendő kamat csökkenés csak részben kompenzálta.
- Az **egyéb pénzügyi eredményt** (2025: 42 ezer euró veszteség; 2024: 119 ezer euró veszteség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbözete befolyásolja.
- A **nyereségadó** (2025: 47 ezer euró; 2024: 10 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** (2025: 3.881 ezer euró; 2024: 4.261 ezer euró) 380 ezer euróval, 9%-kal marad el az előző év hasonló időszakának egyszeri kompenzációk miatt magasabb eredményétől.



2025. I. félévi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2025. I. félévében 8.599 ezer euróval alacsonyabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 2.992 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 11.591 ezer euróval csökkentette az eredményt. Az általános gazdasági kilátások és az irodapiacra jellemző kockázatok – mint például a budapesti irodapiacon kialakult üresedés mértéke, a fejlesztések megtorpanása és a tranzakciók alacsony száma – továbbá az épületek energetikai korszerűsítésével járó növekvő kiadások negatív hatásait csak részben kompenzálta a Park magas kihasználtságának és lojális bérlői állományának figyelembe vétele. Mindezek következtében a független értébecslő az ingatlanok valós értékét az előző év végéhez képest több, mint 5%-kal csökkentette, így a tárgyévben a beszámoló szerinti eredmény 4,7 millió euró veszteség, szemben a 2024. I. félévi 7,3 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	2025Q2
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	95%	95%	94%	94%	94%	95%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

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

Korszerűsítési tervek

2023-tól kezdődően a felújítási, korszerűsítési programjaink fókuszába az energiahatékonyságot növelő, energiafogyasztást optimalizáló projektek kerülnek, melyeket a bérlőkkel folyamatosan egyeztetve, velük együttműködve valósítunk meg. A 2023-ban 2 nagyobb épületben (mintegy 16 ezer m² bérbeadható területet érintve) történtek nagyobb értékben energiahatékonyságot növelő fejlesztések (hőszivattyúk, illetve kisebb napelemek telepítése, egyes épületszerkezeti elemek energetikai tulajdonságának javítása). 2024-ben további épületeken (5.800 m²-en) kezdtünk meg hasonló felújításokat, fokozatosan javítva az épületeink energiahatékonyságát, és csökkentve az egész park működésének karbonlábnyomát. 2025-ben egy általános energetikai korszerűsítési stratégia és ütemterv kidolgozásába kezdtünk, mely alapján 2025. végén, illetve 2026-2027-ben több, nagyobb épületen indítunk **az elmúlt éveket meghaladó értékű és volumenű energetikai fejlesztéseket**. A stratégia részeként vizsgáljuk további hőszivattyúk és új, energiatakarékos eszközök telepítését, nyílászárók, világítótestek cseréjét. Az idei év második felében 2 nagyobb épületre telepítünk napelemeket, melyek becsléseink szerint az érintett épületek elektromos áram felhasználásának várhatóan 5%-át fedezhetik.

Az elmúlt időszakban – részben a kialakult energiaválság okán is – nagy hangsúlyt fektettünk az energiafelhasználás monitorozására, és a bérlőkkel együttműködve a fogyasztás tudatos csökkentésével, a 2022-es évben közel 20%-os, míg 2023-ban további 10% megtakarítást értünk el. 2024-ben viszont az előző évihez hasonló mértékű gázfogyasztás mellett az áramfogyasztás nőtt, mely nagyrészt betudható a home office arány csökkenésének, és a nagyobb irodai jelenléttel együttjáró energiafogyasztás növekedésnek, valamint az elektromos autók térnyerésének. 2025. első



félévében a trend folytatódását tapasztaltuk: több bérlőnél jelentősen megnőtt az irodában töltött napok száma, a teljes energiafogyasztás növekedését eredményezve. A következő két évre meghatározott fejlesztéseink célja, hogy energiatakarékos berendezések beépítésével **ellensúlyozzuk az irodák és az elektromos autók nagyobb mértékű használatával jelentkező többletfogyasztást**. Ezen túlmenően, valamennyi épület korszerűsítési projekt esetén az energiahatékonyság mellett szem előtt tartjuk a tudatos anyaghasználatot (élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság), valamint az átépítés során keletkező hulladék minimalizálását is.

Finanszírozás

A Társaság fejlesztési céljainak finanszírozására, korábbi hitelének refinanszírozására, illetve tőkeszerkezetének optimalizálására 2015 és 2019 között 4 alkalommal az Erste Bank Hungary Zrt.-től, illetve a UniCredit Bank Hungary Zrt.-től összesen 119.600 ezer euró értékben vett fel hiteleket. Az első két fejlesztési hitelfelvétel a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében történt. Mindegyik hitel futamideje 10 év, a kamatlábak pedig árfolyam és kamatcsere fedezeti ügyletek (CCIRS és IRS) révén mindegyik hitel teljes futamidejére rögzítettek, a tárgyidőszakban átlagosan 1,86% kamatlábbal. A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke **76 millió euró**, jelenleg tehát **az ingatlanok valós értékének 34%-a**. A kamatcsere ügyletek pozitív valós értéke (1,5 millió euró) tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatai között fennálló különbséget.

Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg	Lejárat dátum	Lejáratkori hitelösszeg	2025.06.30-án fennálló tőketartozás
	(ezer euró)		(ezer euró)	(ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt ⁵	15.600	2025.12.27	6.104	6.572
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	11.200	13.600
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	21.102	26.548
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	22.599	29.193
Összesen	119.600			75.913

A Társaság jelenleg mérlegeli a 2025. év végén lejáró, Erste Bank Hungary Zrt által nyújtott NHP hitel lejáratkori törlesztését, figyelembe véve a jelenlegi magas kamatszinten elérhető refinanszírozási lehetőségeket.

2025. évi előrejelzés

Ahogy azt a Társaság 2025. június 23-án közzétette, a Synergy Construction Hungary Kft által a Déli Fejlesztési Területre – illetve az azt birtokló Graphisoft Park South II. Development Kft leányvállalatra – tett vételi ajánlatát elfogadtuk, a szerződéses feltételek 2025. július 1-én teljesültek, így a tranzakció eredménye 2025. III. negyedévében realizálódott. Az értékesítés eredményét – mely mintegy 11 millió euró – egyszeri tételként, a szokásos üzletmenetből származó pro forma eredményből kiemelve mutatjuk be az előrejelzésben.

Mindezek mellett 2025. I. félévében is több bérlővel hosszabbítottunk sikeresen bérleti szerződést, ugyanakkor úgy látjuk, hogy a bizonytalan gazdasági környezet az év hátralevő részében továbbra is érintheti egyes bérlőinket, ami miatt a korábbi óvatos előrejelzésünket egyelőre nem módosítjuk. Az elmúlt két évben jelentkező egyszeri eredményekhez hasonló (szerződés lejárat előtti területcsökkenés kompenzációjaként megfizetett díjakkal) 2025-ben nem várható. Előrejelzésünkben figyelembe vettük továbbá a működési költségek inflációs emelkedését, és az ESG célokhoz illeszkedő folyamatos fejlesztések miatt az értékcsökkenés várható alakulását is.

⁵ Az aktuális és a lejáratkori tőkeösszeg 2025.06.30-i árfolyamon került bemutatásra.



(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
Déli Fejlesztési Terület értékesítése	-	-	11,0
Adózott eredmény egyszeri tétellel együtt	7,86	7,96	18,0

- Fentiek következtében **2025. évre** egyelőre **16,7 millió euró**, az előző évinél mintegy fél millió euróval kevesebb **bérleti díjbevételt** várunk.
- Az **egyéb bevételek** hagyományosan a bérlők által kért átépítések ellentételezésért kapott bevételeket jelentik, melyek egyenlege idén várhatóan **500 ezer euró** körül alakul, mintegy fele az előző évi egyszeri tételek miatt kiemelkedő mértéknek.
- 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, IFRS 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 tőkekintlévősége után fizetendő kamat mérséklődik. 2024-ben a kamatkörnyezetben bekövetkezett változások miatt már nem realizáltunk a 2023-ashoz hasonló mértékű kamatbevételt, és a forint volatilitása is okozott jelentősebb árfolyamveszteségeket. Összességében **2025-ben** a pénzügyi költségek **jelentős változásával nem számolunk**.
- Mindezek eredményeként **2025-ben az általános üzletmenetből várható pro forma nettó eredmény 7 millió euró** körül alakulhat, elmaradva a 2023. és 2024. évi egyszeri tételek miatt kiemelkedő eredményektől.
- A **Déli Fejlesztési terület értékesítése** a III. negyedév elején zárult, melynek egyszeri, eredmény növelő hatása **11 millió euró**.
- Fenti tranzakcióval együtt a Társaság, **teljes, 2025. évi pro forma eredmény előrejelzése 18 millió euró**. Az egyszeri, rendkívüli eredmény felhasználásáról a Társaság a későbbiekben dönt, figyelembe véve a lejáró hitelállományt és a jelenlegi kamatkörnyezetben elérhető refinanszírozási lehetőségeket is.



További fejlesztési lehetőségek

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



A nagyrészt már beépített South Park I nevű terület déli végén további 4.000 m² bérbeadható irodaterület fejleszthető. A fejleszthető épültre 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 irodapiacra tapasztalt megtorpanásra, a Társaság az elmúlt időszakban megvizsgálta a South Park II nevű legdélebbi telken a **lakó- és szolgáltató funkció** fejlesztésének lehetőségét, ami ezen a központi területtől távolabb eső, közúttal is elválasztott területen összességében városképi, városszervezési- és üzleti szempontból is célszerűbb a további irodaépület fejlesztés helyett. Erre vonatkozóan a Graphisoft Park együttműködési megállapodást kötött a lakáscélú fejlesztésekben érdekelt Synergy Construction Hungary Kft-vel. A partner társaság 2025 június 23-án vételi ajánlatot tett, amit társaságunk elfogadott. Ennek eredményeként az irodapark dolgozói munkahelyük közvetlen közelében juthatnak lakáslehetőséghez és ezzel a környék közlekedési infrastruktúrájának terhelése csökkenhet, végül pedig a déli fejlesztési terület magas színvonalú beépítése néhány éven befejeződhet.

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

A fentiek mellett meg kell említenünk, hogy az egykori Óbudai Gázgyár területéből a Társaság tulajdonában álló összesen 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 lejárási szerződésüket. A Park sajátosságai folytán a bérlők növekedési igényeinek eleget tudunk tenni: kezdő vállalkozások akár 1 éves szerződéssel a Park bérlőivé válhatnak, a későbbiekben pedig a növekedési pályájukhoz illeszkedő bővülési lehetőség is biztosított a számukra. A Park összes jelenlegi bérlőjének az **első bérlési jogviszony kezdetétől** (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje már több mint **16 év**. Az érvényes szerződésekből **hátralevő súlyozott átlagos időtartam** ugyanakkor, a tárgydíszaki kisebb szerződéshosszabbítások eredményeképpen **4,8 év**.

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

Főbb kockázati tényezők

Szennyezett északi terület

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

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 közigazgatási bírósági eljárásban megtámadott, 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 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 május 6-án megsemmisített felülvizsgálati határozatot az illetékes hatóság 2025. augusztus 4-én ismételten elrendelte, mely határozat érdemi részét Társaságunk várhatóan ismét meg kívánja támadni. 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 95%-on áll. Ugyanakkor a gazdasági körülmények okozta nehézségek, a bérleti magatartásban tapasztalható változás, valamint a kialakuló irodapiaci túlkínálat újra átmeneti vagy hosszabb távú üresedést eredményezhet. Figyelembe véve a bérleti díjbevételt érintő kockázatokat és a gazdasági környezetet, a piaci hozamelvárások növekedése következtében az ingatlanok valós piaci értékének további, esetleg jelentősebb leértékelődése sem zárható ki.

Előrejelzéseinket a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Eredményeinket lényegesen befolyásolja a gazdasági környezet, az HUF/EUR árfolyam (melynek évközi ingadozása miatt a Társaság pénzügyi eredményére gyakorolt hatása nem előrejelezhető), az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2025. végéig 400 HUF/EUR 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 féléves jelentés valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2025. augusztus 12.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Bognár Tünde
Vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

FÉLÉVES BESZÁMOLÓ

a 2025. június 30-án végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2025. augusztus 12.

Bognár Tünde
vezérigazgató

Farkas Ildikó
gazdasági igazgató

TARTALOM:

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

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2025. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2024. december 31.	2025. június 30.
Pénzeszközök	3	12.993	17.539
Vevők	4	1.571	2.457
Adókövetelés	5	382	48
Egyéb forgóeszközök	6	2.999	2.871
Forgóeszközök		17.945	22.915
Befektetési célú ingatlanok	9	222.782	211.551
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.177	1.171
Immateriális javak	8	33	40
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	3.504	2.894
Befektetett eszközök		227.496	215.656
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		245.441	238.571
Rövid lejáratú hitelek	12	11.576	11.402
Szállítók	10	721	430
Adókötelezettség	5	473	440
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	1.656	1.395
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	3.574	12.454
Rövid lejáratú kötelezettségek		18.000	26.121
Hosszú lejáratú hitelek	12	66.340	63.857
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	288	140
Hosszú lejáratú kötelezettségek		66.628	63.997
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		84.628	90.118
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		159.556	147.677
Saját részvények	22	(979)	(977)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	13	4.407	3.905
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3.102)	(3.083)
Saját tőke		160.813	148.453
FORRÁSOK ÖSSZESEN		245.441	238.571

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2025. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2024. június. 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2024. június 30. napján végződő 6 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		4.371	4.358	8.682	8.699
Árbevétel	15	4.371	4.358	8.682	8.699
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	16	(40)	(49)	(78)	(96)
Személyi jellegű költség	16	(603)	(645)	(774)	(814)
Egyéb működési költség	16	(160)	(195)	(269)	(336)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 16	(58)	(58)	(116)	(114)
Működési költség		(861)	(947)	(1.237)	(1.360)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(1.163)	(5.008)	(116)	(11.591)
Egyéb bevétel	17	529	125	651	230
ÜZEMI EREDMÉNY		2.876	(1.472)	7.980	(4.022)
Kamatbevétel	18	100	63	209	124
Kamatköltség	18	(395)	(364)	(787)	(731)
Árfolyamkülönbözet	19	(41)	(45)	(119)	(42)
Pénzügyi eredmény		(336)	(346)	(697)	(649)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		2.540	(1.818)	7.283	(4.671)
Nyereségadó	20	(5)	(24)	(10)	(47)
ADÓZOTT EREDMÉNY		2.535	(1.842)	7.273	(4.718)
A Társaság részvénnyeseire jutó eredmény		2.535	(1.842)	7.273	(4.718)
Egy részvénnyre jutó eredmény (EUR)	21	0,25	(0,18)	0,72	(0,47)
Egy részvénnyre jutó hígított eredmény (EUR)	21	0,25	(0,18)	0,72	(0,47)

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

	Meg- jegyzés	2024. június. 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2024. június 30. napján végződő 6 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap
Adózott eredmény		2.535	(1.842)	7.273	(4.718)
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		225	(423)	589	(502)
Átváltási különbözet**		2	3	(20)	19
Egyéb átfogó jövedelem		227	(420)	569	(483)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		2.762	(2.262)	7.842	(5.201)
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		2.762	(2.262)	7.842	(5.201)

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban

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

	Jegyzett	Eredmény-	*Saját	**Cash flow fedezeti	***Tárgyi eszközök	Halmazott	Saját
	tőke	tartalék	részvények	ügylet tartaléka	átértékelési különbözete	átváltási	tőke
						különbözet	
2023. december 31.	250	149.534	(981)	5.727	681	(3.054)	152.157
Adózott eredmény	-	7.278	-	(5)	-	-	7.273
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(20)	(20)
Értékelési tartalék	-	(5)	-	594	-	-	589
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
Osztalék	-	(7.058)	-	-	-	-	(7.058)
2024. június 30.	250	149.747	(979)	6.316	681	(3.074)	152.941
2024. december 31.	250	159.556	(979)	4.407	681	(3.102)	160.813
Adózott eredmény	-	(4.729)	-	11	-	-	(4.718)
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	19	19
Értékelési tartalék	-	11	-	(513)	-	-	(502)
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
Osztalék	-	(7.159)	-	-	-	-	(7.159)
2025. június 30.	250	147.677	(977)	3.905	681	(3.083)	148.453

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

	2024. június. 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap	2024. június 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	2.540	(1.818)	7.283	(4.671)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	1.163	5.008	116	11.591
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	58	58	116	114
Tárgyi eszközök értékesítésének vesztesége / (nyeresége)	-	7	(21)	7
Kamatköltség	395	364	787	731
Kamatbevétel	(100)	(63)	(209)	(124)
Nem realizált árfolyamveszteség / (nyereség)	5	23	(38)	50
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(316)	244	(11)	(414)
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése / (csökkenése)	95	8.551	(1.425)	8.504
Fizetett nyereségadó	(1)	(30)	(10)	(55)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	3.839	12.344	6.588	15.733
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(194)	(177)	(449)	(292)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(41)	(78)	(210)	(107)
Tárgyi eszközök értékesítése	-	-	30	-
Kapott kamat	103	61	219	122
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(132)	(194)	(410)	(277)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.512)	(1.527)	(3.022)	(3.053)
Fizetett kamat	(390)	(362)	(775)	(719)
Fizetett osztalék	(7.058)	(7.159)	(7.058)	(7.159)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(8.960)	(9.048)	(10.855)	(10.931)
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése	(5.253)	3.102	(4.677)	4.525
Pénzeszközök az időszak elején	15.080	14.434	14.562	12.993
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (vesztesége)	47	3	(11)	21
Pénzeszközök az időszak végén	9.874	17.539	9.874	17.539

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

1. Általános információ

1.1. Üzleti tevékenység

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

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

A Graphisoft Park SE (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. június 30-án.

1.2. Ingatlanok

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

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

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

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

1.3. Részvényinformációk

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

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

Részvényes	2024. december 31.			2025. június 30.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	90,14	10.631.674	100,00	89,18
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	15,99	1.789.082	16,83	15,82
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	15,06	1.685.125	15,85	14,90
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,81	90.457	0,85	0,80
5% feletti részvényesek	2.759.759	25,96	24,67	2.728.959	25,67	24,14
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,41	1.500.000	14,11	13,27
HOLD Alapkezelő Zrt.	1.259.759	11,85	11,26	1.228.959	11,56	10,87
Egyéb részvényesek	5.533.757	52,05	49,48	5.564.557	52,34	49,22
Saját részvények (1)	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	1.876.167	n/a	9,86	1.876.167	n/a	10,82
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	923.213	n/a	8,25	923.213	n/a	8,17
Farkas Ildikó – IT tag, CFO	180.000	n/a	1,61	180.000	n/a	1,59
Fekete Csaba – Üzemeltetési vezető (3)	-	n/a	-	120.000	n/a	1,06
Dolgozói saját részvények (1)	772.954	n/a	-	652.954	n/a	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

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

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

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

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

1.4. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Szígeti András	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. május 31.
Farkas Ildikó	tag	2023. április 28.	2026. május 31.

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

2. Számviteli politika

A Társaság számviteli politikája megegyezik az előző pénzügyi évben alkalmazottal (lásd a 2024. évi Konszolidált éves beszámoló kiegészítő mellékletében) az alábbi különbségekkel:

A tevékenység szezonalitása

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

Deviza-átszámítási árfolyamok

A deviza-átszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2024. június 30. napján végződő 6 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap
EUR/HUF nyitó:	382,78	410,09
EUR/HUF záró:	395,15	399,30
EUR/HUF átlag:	389,82	404,67

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

3. Pénzeszközök

	2024. december 31.	2025. június 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	12.992	17.538
Pénzeszközök	12.993	17.539

4. Vevők

	2024. december 31.	2025. június 30.
Vevők	1.586	2.472
Vevők értékvesztése	(15)	(15)
Vevők	1.571	2.457

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2024. december 31.	2025. június 30.
Adókövetelés	382	48
Adókötelezettség	(473)	(440)
Nettó (kötelezettség)	(91)	(392)

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

6. Egyéb forgóeszközök

	2024. december 31.	2025. június 30.
Elhatárolt bevételek	324	238
Elhatárolt költségek	96	114
Banki biztosítéki számlák	2.472	2.513
Egyéb követelések	107	6
Egyéb forgóeszközök	2.999	2.871

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 FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2024. december 31.	1.381	1.145	2.526
Növekedés	4	85	89
Selejtezés	-	(2)	(2)
Átváltási különbözet	-	24	24
2025. június 30.	1.385	1.252	2.637

Értékcsökkenés:

2024. december 31.	587	762	1.349
Növekedés	36	66	102
Selejtezés	-	(2)	(2)
Átváltási különbözet	-	17	17
2025. június 30.	623	843	1.466

Nettó érték:

2025. június 30.	762	409	1.171
-------------------------	------------	------------	--------------

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	4	4
2024. december 31.	156	156	2025. június 30.	177	177
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2023. december 31.	107	107	2024. december 31.	123	123
Növekedés	32	32	Növekedés	11	11
Selejtezés	(7)	(7)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(9)	(9)	Átváltási különbözet	3	3
2024. december 31.	123	123	2025. június 30.	137	137
Nettó érték:			Nettó érték:		
2024. december 31.	33	33	2025. június 30.	40	40

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

9. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:			
2023. december 31.	8.354	210.186	218.540
Növekedés	169	1.179	1.348
Selejtezés	(6)	-	(6)
Valós érték változás	-	2.900	2.900
2024. december 31.	8.517	214.265	222.782
Növekedés	60	307	367
Selejtezés	(7)	-	(7)
Valós érték változás	-	(11.591)	(11.591)
2025. június 30.	8.570	202.981	211.551

A beruházások 2025. I. félévi 367 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (90 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgydíszaki bérlemény kialakítások értéke (209 ezer euró),
- telek értéknövelő beruházás (60 ezer euró),
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (8 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 (tőkekiadás) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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. június 30.
Összes bérbeadható terület	- iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület - oktatási terület - diákszálló	73.000 m ²	73.000 m ²
		6.000 m ²	6.000 m ²
		3.000 m ² / 85 fő	3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztési telkek	fejleszthető bérbeadható terület	66.000 m ²	66.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		82-90%	82-90%
Átlagos diszkontráta		7,56%	8,12%

10. Szállítók

	2024. december 31.	2025. június 30.
Szállítók - belföldi	721	430
Szállítók	721	430

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2024. december 31.	2025. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	105	82
Bérlői kauciók	930	963
Hitelek valós érték különbözete*	456	371
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások**	2.083	11.038
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.574	12.454

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

** Az egyéb kötelezettségek között kerül kimutatásra a Déli Fejlesztési Terület értékesítéséért 2025.06.30. előtt befolyt vételár részlet (9.026 ezer euró).

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

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2024. december 31.	2025. június 30.
Rövid lejáratú	11.576	11.402
Hosszú lejáratú	66.340	63.857
Hitelek	77.916	75.259

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2024. december 31.	2025. június 30.
Rövid lejáratú	6.752	6.504
Hitelek	6.752	6.504

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. június 30-án fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2,1 milliárd forint (5.158 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 1.414 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 6.504 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 1.395 ezer euró értékben.

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

2. számú Erste hitel

	2024. december 31.	2025. június 30.
Rövid lejáratú	2.082	2.113
Hosszú lejáratú	25.454	24.381
Hitelek	27.536	26.494

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 663 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. június 30.
Rövid lejáratú	1.282	1.297
Hosszú lejáratú	12.512	11.860
Hitelek	13.794	13.157

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. június 30-án fennálló hiteltartozás 13.600 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 13.157 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

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

2. számú Unicredit hitel:

	2024. december 31.	2025. június 30.
Rövid lejáratú	1.460	1.488
Hosszú lejáratú	28.374	27.616
Hitelek	29.834	29.104

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 2.231 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. június 30.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	6.752	6.504
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	27.536	26.494
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	13.794	13.157
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	29.834	29.104
Hitelek	77.916	75.259

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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. június 30-ra vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	6.572	68	6.504
UniCredit Bank Hungary Zrt.	13.600	443	13.157
Hitelek (NHP)	20.172	511	19.661

* 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. június 30.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(1.656)	(1.395)
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	943	663
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	2.561	2.231
Fedezeti ügyletek valós értéke*	1.848	1.499
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	3.504	2.894
Ebből rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	(1.656)	(1.395)
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	4.407	3.905

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

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

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2024. december 31.	2025. június 30.
Hitelek valós érték különbözete	288	140
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	288	140

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

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

15. Árbevétel

	2024. június. 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap	2024. június. 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingyen bérbeadás árbevétele	4.371	4.358	8.682	8.699
Árbevétel	4.371	4.358	8.682	8.699

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

16. Működési költség

	2024. június. 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap	2024. június. 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingyen ingatlanokkal kapcsolatos költség	40	49	78	96
Személyi jellegű költség	603	645	774	814
Egyéb működési költség	160	195	269	336
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	58	58	116	114
Működési költség	861	947	1.237	1.360

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2024. június. 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap	2024. június. 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap
Iroda és telekommunikáció	3	4	4	5
Jog és adminisztráció	97	85	149	147
Egyéb	60	106	116	184
Egyéb működési költség	160	195	269	336

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

17. Egyéb bevétel

	2024. június. 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2024. június. 30. napján végződő 6 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	67	30	80	48
Továbbszámlázott beruházási költségek	(53)	(26)	(65)	(40)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.698	1.854	3.418	3.814
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.656)	(1.742)	(3.277)	(3.590)
Egyebek	473	9	495	(2)
Egyéb bevétel	529	125	651	230

18. Kamatbevétel és kamatköltség

	2024. június. 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2024. június. 30. napján végződő 6 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap
Kapott kamatok	100	63	209	124
Hitelkamatok	(384)	(355)	(764)	(715)
Egyéb kamatköltség	(11)	(9)	(23)	(16)
Nettó kamatköltség	(295)	(301)	(578)	(607)

19. Egyéb pénzügyi eredmény

	2024. június. 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2024. június. 30. napján végződő 6 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap
Realizált (árfolyamveszteség)	(16)	(33)	(144)	(39)
Nem realizált (árfolyamveszteség) / nyereség	(16)	(23)	30	(13)
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	(9)	11	(5)	10
Egyéb pénzügyi eredmény	(41)	(45)	(119)	(42)

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

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

20. Nyereségadó

	2024. június. 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2024. június. 30. napján végződő 6 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(5)	(24)	(10)	(47)
Nyereségadó	(5)	(24)	(10)	(47)

A Csoport tagvállalatai alanyai az innovációs járuléknak, amely a tárgyévi nyereségadóból 18 ezer eurót tesz ki. A Graphisoft Park Engineering & Management Kft leányvállalat a tevékenységéből fakadóan nem tartozik a SZIT törvény hatálya alá, ennek megfelelően társasági és iparűzési adó, valamint halasztott adó ehhez a céghez kapcsolódóan merülhet fel. 2024-ben és 2025-ben az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó, és 2024. Q4-től 0,3% innovációs járulék.

21. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2024. június. 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2024. június. 30. napján végződő 6 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	2.535	(1.842)	7.273	(4.718)
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	0,25	(0,18)	0,72	(0,47)
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	0,25	(0,18)	0,72	(0,47)

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

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

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

22. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

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

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

23. Nettó eszközérték

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2025. jún. 30.	Valós érték 2025. jún. 30.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	212.722	226.052	13.330
Immateriális javak	8	40	40	-
Adókötelezettség, nettó	5	(392)	(392)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		212.370	225.700	13.330
Pénzeszközök	3	17.539	17.539	-
Vevők	4	2.457	2.457	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.871	2.871	-
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	2.894	2.894	-
Szállítók	10	(430)	(430)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(12.454)	(12.454)	-
Hitelek	12	(75.259)	(75.259)	-
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	13	(1.395)	(1.395)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	(140)	(140)	-
Pénzügyi instrumentumok		(63.917)	(63.917)	-
Nettó eszközérték		148.453	161.783	13.330

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2025. június 30-án 225.643 ezer euró, melynek részeként – a korábbi időszakoktól eltérően – a Déli Fejlesztési Terület valós értéke a folyamatban lévő tranzakcióban meghatározott feltételek mentén került értékelésre.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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 ismételten 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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(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 ismételt módosításai közvetlenül a határidők letelte előtt történtek, ugyanakkor ezeket megelőzően az érdemi kármentesítés meg sem kezdődött.

A május 6-án megsemmisített felülvizsgálati határozatot az illetékes hatóság 2025. augusztus 4-én ismételten elrendelte, mely határozat érdemi részét Társaságunk várhatóan ismét meg kívánja támadni. 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

Új vezérigazgató a Társaság élén

A Társaság 2025. május 13-i közlése szerint 2025. július 1-től Bognár Tünde tölti be a Graphisoft Park SE vezérigazgatói pozícióját.

Déli Fejlesztési Terület értékesítése

Ahogy a Társaság 2025. június 23-i közleményében publikálta, a Graphisoft Park SE elfogadta a Synergy Construction Hungary Kft vételi ajánlatát a déli fejlesztési telkeket birtokló Graphisoft Park South II. Development Kft leányvállalatára. A szerződéses feltételek 2025. július 1-én teljesültek, a szerződés zárására, és a tulajdonjog átruházására ezzel a nappal került sor.

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. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2025. május 21-én beazonosított részvényesek részére fizette ki.

27. Nyilatkozat

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