

Graphisoft Park

2026 H1 eredmények

GRAPHISOFTPARK

- Technológiai-informatikai fókusszal rendelkező világcégek és startup-ok
- Emberléptékű építészet, zöld környezet
- Tágas terek, inspiráló munkakörülmények
- Műemlék és modern iroda együttélése
- Oktatás és innováció szinergiája
- Tehetségek vonzása



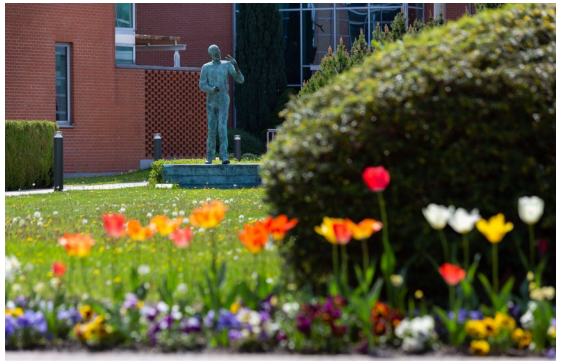
GRAPHISOFTPARK

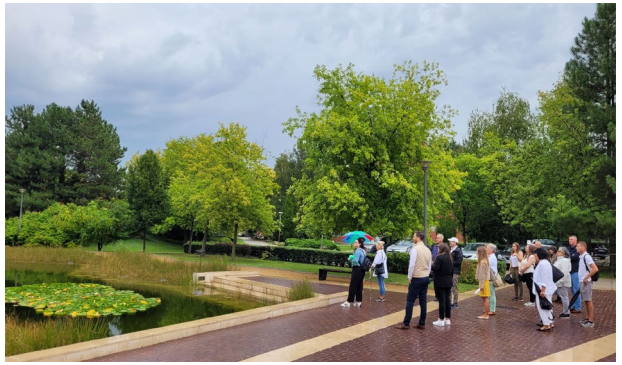
2026. I. félév

Legfontosabb eredmények	
Árbevétel	8,94 millió euró (+2,7%)
Adózott eredmény	4,96 millió euró (+28%)
Irodapark kihasználtsága	94% (-2%)
WAULT	4,6 év (+4,5%)
Bérlői lojalitás	17,1 év (+3%)
Ingatlanállomány valós értéke	213,6 millió euró (+1,2%)
Valós nettó eszközérték	158,4 millió euró (-5,4%)

Főbb események:

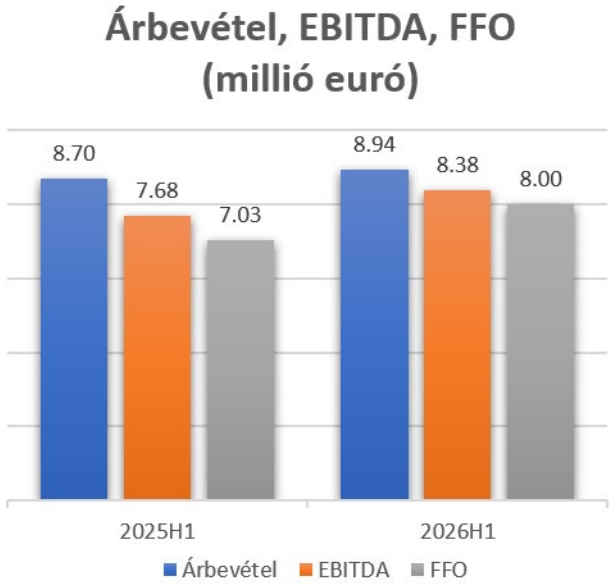
- A **2026. I. félévi pro forma nettó eredmény 4,96 millió euró** volt, 28%-kal meghaladva az előző év azonos időszakának eredményét, ami elsősorban az irodapark stabil bérlői állományának és a pozitívan alakuló pénzügyi eredményeknek köszönhető. **2026 egészére** továbbra is figyelembe vesszük a gazdasági környezet bérlőink működésére gyakorolt lehetséges hatásait, a korábbi prognózist **300 ezer euróval megemelve, 8,7 millió euró pro forma eredményt** várunk, amely közel 5%-kal meghaladja az előző év normál üzletmenetből származó adózott eredményét.
- A 2026. április 29-i **közgyűlés** úgy döntött, hogy a **telekértékesítésből származó rendkívüli bevételt** nem a 2026. év végén lejáró 11,6 millió euró tőke végtörlesztésére fordítja, hanem a nyereség 90%-át **osztalékként** (a normál működésből származó eredmény 90%-ával együtt mindösszesen 18,5 millió euró értékben) kifizeti a részvényeseknek. Ezért a Társaság a lejáró tőke refinanszírozására szerződést kötött a hitelt nyújtó UniCredit Bank Zrt.-vel. A refinanszírozás a korábbi kedvező kamatozású NHP-hitelhez képest 2027-től várhatóan évi 450 ezer EUR többletkamat terhet fog jelenteni, mely a következő években a hiteltörlesztés nyomán csökken.



Pénzügyi eredmények

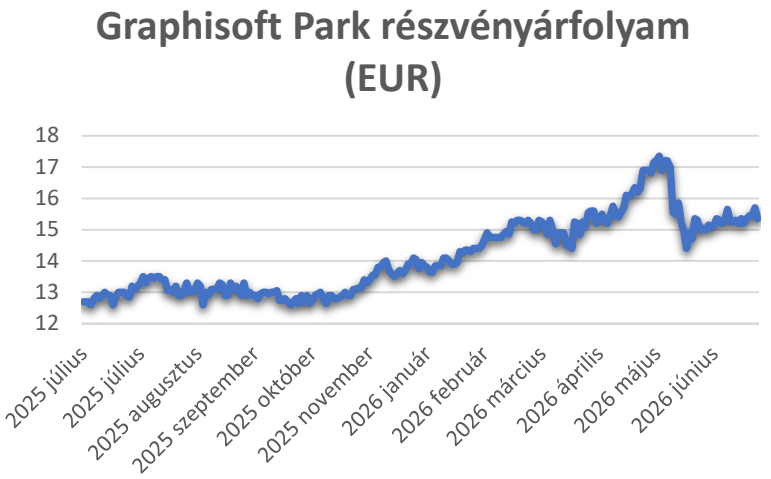
Ingatlan bérbeadás árbevétele	EBITDA	Pro forma eredmény	FFO I (1)	FFO yield
8,94 M EUR	**8,38 M EUR**	**4,96 M EUR**	**8,00 M EUR**	**10,32%**
+2,7%	***+9,1%***	***+27,8%***	***+13,7%***	***-6,7%***



- 2026. I. félévben a bérleti díjbevétel a stabil kihasználtság és az indexálások mellett növekedést mutat. Továbbá, az egyéb bevételek közt elszámolt, az egyes bérlők által fizetett egyszeri bérleti díj kompenzációk elszámolása, valamint a működési költségek csökkenése miatt az **EBITDA több, mint 9%-kal emelkedett.**

- **Az FFO 13,7%-kal emelkedett** az előző évhez képest: a szabad pénzeszközökön realizált kamateredmény meghaladja az előző év hasonló időszakát, a hiteltörlesztések következtében csökkentek a fizetendő kamatok, ill. a forint árfolyam alakulása tárgyidőszakban árfolyamnyereséget eredményezett. Az FFO hozam ugyanakkor a magasabb piaci kapitalizáció következtében csökkent. A **pro forma eredmény** összességében – egyéb tételek, pl. értékcsökkenés és a nem realizált pénzügyi eredmények hatására – közel **28% növekedést mutat.**

- A 2025-ben jellemzően 13 euró körüli részvényárfolyam 2026. I. féléve során folyamatosan növekedő tendenciát mutatott, majd az osztalékfizetést kiárazódását követően az árfolyam az időszak végén 15,35 eurón zárt.



(1) Árbevétel csökkentve a működési költséggel és a realizált pénzügyi eredménnyel.

2026. évi előrejelzés



2026-ban figyelembe véve a bérleti díj indexálásokat és a folyamatban lévő szerződéshosszabbításokat, a 2025. évihez közel azonos **17,5 millió euró** bérleti díjbevétellel számolunk.

A **működési költségek** 2025-ben rendkívüli tételek miatt jelentősen emelkedtek, de 2026-ban ezen tételek nélkül 19%-os csökkenés várható.

Az **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt fokozatosan csökkent, de az energiahatékonysági fejlesztések aktiválása miatt 2026-ban ennek folytatása nem várható.

A **pénzügyi ráfordítások** között a fizetendő kamatok növekedése nem várható, hiszen a Társaság 2025 végén törlesztette a támogatott NHP hitelt, így elkerülhető volt egy magasabb költségű refinanszírozás a következő évekre. Ugyanakkor, a forint volatilitása okozhat jelentősebb árfolyamkülönbözeteket(2).

Összességében **2026-ban 8,7 millió euró pro forma eredmény** prognosztizálható, amely meghaladja az előző év normál üzletmenetből származó eredményét.

Millió euró	**2024 tény**	**2025 tény**	**2026 terv**
Bérleti díjbevétel	17,26	17,51	17,5
EBIDTA	**16,40**	**15,77**	**16,2**
Értékcsökkenés	(6,45)	(6,22)	(6,2)
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,63)	(1,14)	(1,2)
Pro forma eredmény	**7,96**	**8,31**	**8,7**
Déli fejlesztési terület értékesítése	-	11,1	-
Fedezeti ügylet zárásának egyszeri hatása	-	1,07	-
Pro forma eredmény teljes	**7,96**	**20,48**	**8,7**

(2) Összességében a forint tartós és jelentős erősödése a működési költségeinket (melyek nagyobbik része forintban merül fel) növekelheti, ugyanakkor a forintban tartott eszközeink felértékelődése várhatóan ennél nagyobb mértékben árfolyamnyereséget okozhat.

Fejlesztési lehetőségek

A rendelkezésre álló fejlesztési területeken a teljes további irodafejlesztési potenciál mintegy 46.000 m² bérbeadható terület, melyekkel együtt a Graphisoft Park összes bérbeadható területe 128.000 m²-re növekedhetne.

Déli fejlesztési terület:

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.

A fejlesztési terület látványtervei:









Északi fejlesztési terület:

Az északi területen az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák jelenleg bizonytalannak ítélhető elvégzésig építési munkákat nem végezhetünk. A kármentesítés után azonban ez a terület és a műemléki terület eddig felhasználatlan része további **42.000 m² bérbeadható terület** fejlesztésre nyújthatna lehetőséget.

Az északi fejlesztési terület szennyezett, rehabilitációja az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. kötelezettsége, azonban a kármentesítés érdemben még nem kezdődött meg. A 2024. novemberében módosított kormányrendelet kötelezővé tette a műszaki beavatkozási tervek ötéves felülvizsgálatát, ezzel megszüntetve a korábbi kármentesítési határidőt. Az Energiaügyi Minisztérium 2024. végén elrendelte a felülvizsgálatot, az új terv benyújtási határidejét 2026. december 31-re tűzve ki. A döntés ellen a Graphisoft Park által indított közigazgatási per első tárgyalását 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 közigazgatási per az Alkotmánybíróság döntése után folytatódik.

A fejlesztési terület látványtervei:







Fenntarthatóság



Aktív közlekedést támogató infrastruktúra - 2024

Breeam-in-use excellent 2024 - N épület

Breeam-in-use excellent 2026 - M épület

ESG megközelítés, stratégiai szempontok:

- Bérlőkkel közös, összehangolt célok, dekarbonizációt és egyben energiatakarékosságot elősegítő felújítási projektek
- Energiafogyasztás monitorozása, tudatos energiafogyasztási szokások ösztönzése, intenzív együttműködés
- Tudatos anyaghasználat (élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság)
- Irodakialakítások és üzemeltetés során keletkező hulladék minimalizálása
- Zöld környezet, biodiverzitás védelme

Válaszlépések a 2026. évi hőhullámokra

A 2026 nyarán tapasztalt rendkívüli hőhullámok és az energiaellátással kapcsolatos fokozott kockázatok miatt az energiafogyasztás és a hálózati terhelés csökkentését célzó intézkedéseket vezettünk be:

- Rendkívüli hőhullámok és energiabiztonsági kockázatok miatt azonnali energia- és víztakarékossági intézkedések bevezetése.
- A központi hűtési rendszerek működésének optimalizálása a villamosenergia-rendszer terhelésének mérséklése érdekében.
- A külső árnyékoló rendszerek energiatakarékos üzemmódra állítása.
- A publikus elektromosautó-töltők használatának időszakos korlátozása a kritikus időszakokban.
- A bérlők aktív bevonása az energiahatékonysági intézkedések kialakításába és az épületüzemeltetés tényleges használathoz igazításába.

Ingatlanállomány és finanszírozás

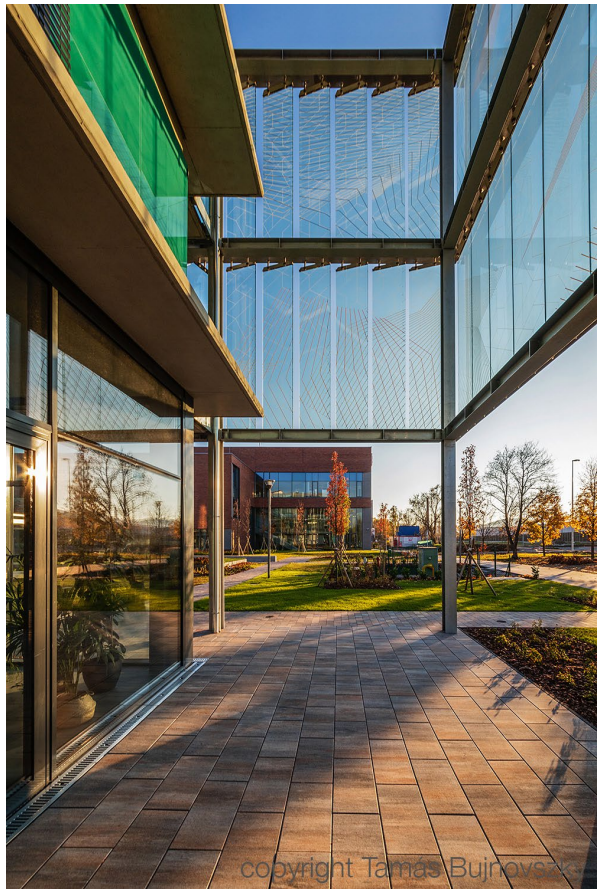
• **Ingatlanállomány valós értéke**	**214 M EUR**	Az ingatlanállomány valós értéke 2,6 millió euróval növekedett az előző év végihez képest. A növekedés elsősorban a bérlői állomány minőségének és stabilitásának, valamint a magas kihasználtságnak tudható be, miközben a független értékbecslő egyelőre az előző negyedévekkel nagyságrendben egyező, átlagban 8%-os hozamelvárással számolt.
• **Kihasználtság**	**94%**	A COVID-válságot követően az irodapark kihasználtsága 97-98% körül alakult. Az elmúlt években a bérlői területigények változása miatt a kihasználtság mérsékelten ingadozott, 94-96% közötti szinten maradt. 2026 első félévében a kihasználtsági ráta 94% volt.
• **WAULT**	**4,6 év**	2024-ben jelentős bérleti szerződés megújítások következtében a WAULT megduplázódott, melyet 2025-ben és 2026-ban további kisebb szerződéshosszabbítások követtek, így a hátralevő bérleti időtartam 4,6 év lett. A bérlők lojalitását mutatja az is, hogy a jelenlegi bérlők első bérleti jogviszonyuk kezdetétől számított átlagos bérleti időtartama már több mint 17 év.
• **Hitelállomány** • **LTV**	**65 M EUR** **31%**	A hitelállomány az időszaki törlesztések következtében fokozatosan csökken, mértéke a teljes ingatlanállomány valós értékének 31%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a hitelállomány közel 100%-a teljes futamidőre fix kamatozású.
• **Valós nettó eszközérték**	**158 M EUR**	A Társaság valós nettó eszközértékét az ingatlanállomány valós értéknövekedése, az év során elért eredmény, valamint a csökkenő hiteltartozás az előző év végéhez képest mintegy 9,5 millió euróval növelte, ugyanakkor a déli fejlesztési telek előző évi értékesítéséből származó rendkívüli nyereséggel növelt 18,5 millió euró összegű, 2026. május 28-án kifizetett osztalék csökkentette. Összességében a Társaság valós nettó eszközértéke 158 millió euróra módosult.
• **Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték**	**15,71 EUR**	Fentiek eredményeképpen az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték 15,71 euró, az összes törzsrészvényre vetítve a saját tulajdonban lévő törzsrészvények nélkül (10.082.598 db). Az egy részvényre jutó konszolidált, IFRS beszámoló szerinti saját tőke 15,47 euró.





Graphisoft Park

- A Graphisoft Park Budapest III. kerületében, közvetlenül a Duna-parton, a kutatást, az alkotást és az oktatást inspiráló környezetben elhelyezkedő irodapark.
- Graphisoft Park koncepciójának fontos jellemzője a technológiai-informatikai fókusszal rendelkező világcégek, a startup vállalkozások és a magas színvonalat képviselő felsőoktatási intézmények (“tudásgyárak") szinergiája.
- A Graphisoft Park tulajdonában álló terület – a Déli Fejlesztési terület értékesítését követően – több mint 16 hektár, melyen az elmúlt 28 évben összesen 82.000 m^2 bérbeadható területet fejlesztettünk és helyeztünk üzembe.
- A Társaság tulajdonában álló terület további részein mintegy 46.000 m^2 bérbeadható iroda- és szolgáltató terület fejleszthető. Ezen túlmenően, az északi fejlesztési terület szomszédságában, a Fővárosi Önkormányzat által tulajdonolt telek további 120.000 m^2 terület fejlesztésére válhat alkalmassá.
- A Graphisoft Park cégcsoport ingatlanfejlesztéssel, bérbeadással és üzemeltetéssel foglalkozó Cégcsoport, amely 2018.01.01 óta – egy tagja kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) és ezáltal társasági és iparűzési adó mentességet élvez.
- Az anyacég a 2006 óta a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett Graphisoft Park SE.



ELÉRHETŐSÉGEK

Farkas Ildikó - CFO

ifarkas@graphisoftpark.com