

Graphisoft Park

2026 Q1-Q3 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. Q1-Q3

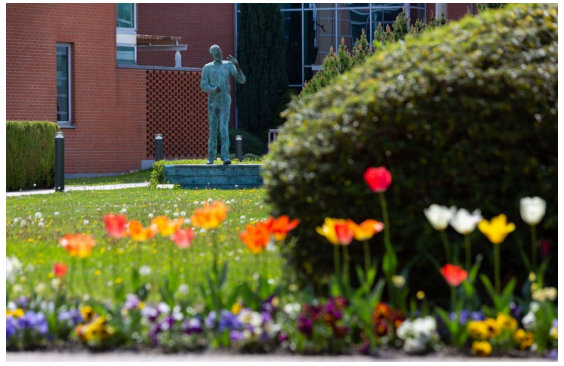
Legfontosabb eredmények

Árbevétel	13,29 millió euró (+1,6%)
Adózott eredmény	7,14 millió euró (+17%)
Irodapark kihasználtsága	95% (-1%)
WAULT	4,6 év (+4,5%)
Bérlői lojalitás	17,1 év (+3%)
Ingatlanállomány valós értéke	213,6 millió euró (+1,2%)
Valós nettó eszközérték	162,3 millió euró (-3,1%)

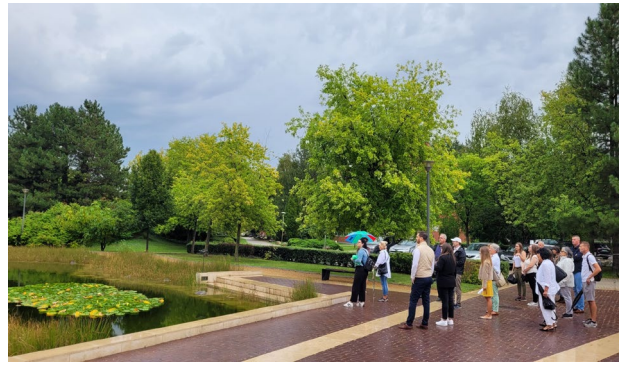
Főbb események:

- A **2026. I–III. negyedévi pro forma nettó eredmény 7,14 millió euró**, amely közel 17%-kal haladja meg az előző év azonos időszakának normál eredményét. **2026 egészére 9 millió euró pro forma adózott eredményt** várunk, ami több mint 8%-os növekedést jelent az előző év normál eredményéhez képest. A kedvező eredményhez ugyanakkor több egyszeri, jövőre várhatóan nem ismétlődő tétel is hozzájárul. **2027-re 8 millió euró eredményt prognosztizálunk**, elsősorban az egyszeri bevételek elmaradása, a várható **üresedési kockázatok** és a **refinanszírozásból** eredő, mintegy 450 ezer euróval magasabb **kamatköltség** miatt.
- A Társaság tulajdonában álló 3,2 hektáros északi fejlesztési terület az egykori Óbudai Gázgyár tevékenysége következtében szennyezett, kármentesítése az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. kötelezettsége. A **kármentesítés** korábbi határidejét eltörlő jogszabály-módosítás alapján hozott hatósági határozattal szemben **Társaságunk közigazgatási pert indított**, amelynek keretében a Fővárosi Törvényszék az Alkotmánybírósághoz fordult. **Az Alkotmánybíróság 2026. október 20-án alaptörvény-ellenesnek nyilvánította és megsemmisítette a kifogásolt jogszabályi rendelkezést.** A Társaság számára kedvező döntés nyomán a korábbi teljesítési határidő elmulasztása ismét jogi jelentőséggel bírhat, ugyanakkor a tényleges kármentesítés megkezdésének és befejezésének időpontja továbbra is bizonytalan.









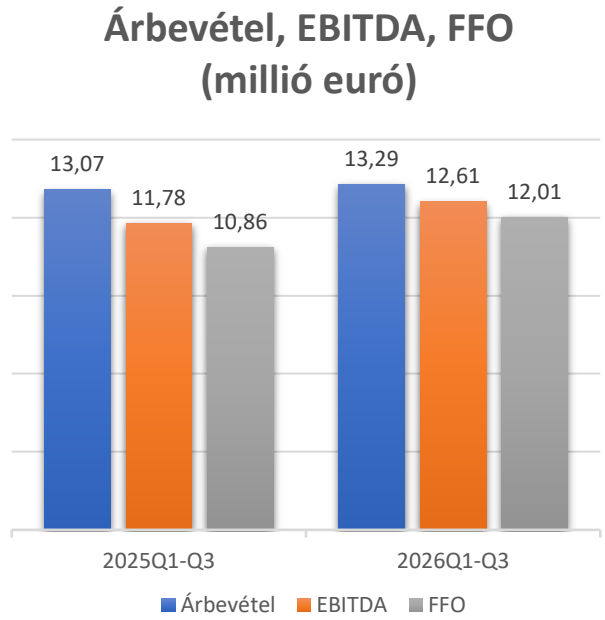
Pénzügyi eredmények

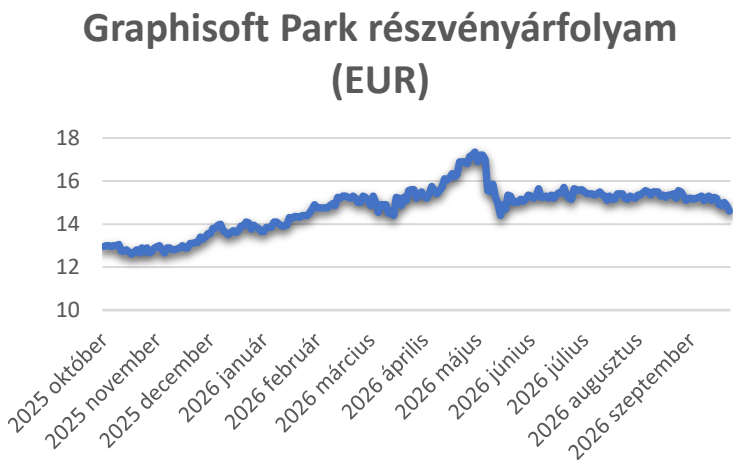
Ingatlan bérbeadás árbevétele	EBITDA	Pro forma eredmény	FFO I [1]	FFO yield
13,29 M EUR	**12,47 M EUR**	**7,14 M EUR**	**12,01 M EUR**	**10,86%**
+1,6%	***+5,9%***	***+16,9%***	***+10,6%***	***-3,0%***

- 2026. I-III. negyedévben 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, közel 6%-kal emelkedett.**

- **Az FFO 10,6%-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 **17% 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 14,60 eurón zárt.





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

2026-2027. évi előrejelzés



Bár a kihasználtság **2026**. II. negyedévében egyes bérlők területcsökkentése miatt átmenetileg mérséklődött, a III. negyedévben egyes meglévő bérlőink területbővítései és új bérlők érkezése is hozzájárult a kihasználtság javulásához, így **bérleti díjbevételeink** továbbra is **stabilan** alakulnak. A **működési költségek** elsősorban az előző évet érintő egyszeri tételek elmaradása miatt **csökkennek**, és a **pénzügyi eredmény** is várhatóan **kedvezőbben** alakul a korábbi előrejelzésünknél. Mindezek eredményeként **a Társaság 2026. évi eredménye az előző évhez képest mintegy 700 ezer euróval, több mint 8%-kal emelkedhet**. A **2027**. évi előrejelzésben ugyanakkor a bérleti szerződések lejáratával, illetve a bérlői területigények változásával összefüggésben **üresedéssel** is számolunk, amelyhez – a 2026. évben szerződéslejárat előtt kért területcsökkentésekkel ellentétben – várhatóan nem kapcsolódnak egyszeri díjbevételek. A **működési költségek mérsékelt növekedése** mellett a **kamatköltségek jelentősebb emelkedése** várható, mivel 2026-ban a Társaság refinanszírozta az év végén lejáró kedvező kamatozású NHP-hitelt, ami 2027-ben várhatóan mintegy 450 ezer euró többlet-kamatköltséget jelent.

Összességében tehát **2026-ban** az előző év normál üzletmenetből származó eredményét **8%-kal meghaladó, 9 millió euró pro forma adózott eredmény** várható, **2027-ben** pedig a fentebb részletezett tényezők figyelembevételével az ez évinél várhatóan 1 millió euróval elmaradva mintegy **8 millió euró pro forma adózott eredményt** érhetünk el.

Millió euró	**2025 tény**	**2026 várható**	**2027 terv**
Bérleti díjbevétel	17,51	17,6	17,6
EBIDTA	**15,77**	**16,3**	**15,9**
Értékcsökkenés	(6,22)	(6,1)	(6,1)
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,14)	(1,1)	(1,7)
Pro forma eredmény	**8,31**	**9,0**	**8,0**
Déli fejlesztési terület értékesítése	11,1	-	-
Fedezeti ügylet zárásának egyszeri hatása	1,07	-	-
Pro forma eredmény teljes	**20,48**	**9,0**	**8,0**

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 fejlesztési terület szennyezett, rehabilitációja az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. kötelezettsége, azonban a kármentesítés érdemben még nem kezdődött meg. Azok bizonytalannak ítélhető elvégzésig a területen 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.
A kármentesítésre vonatkozó, 2015-ben előírt határidőket többször meghosszabbították, majd egy 2024 novemberében hatályba lépett kormányrendelet-módosítás a korábbi határidő eltörlésével újabb felülvizsgálatot tett kötelezővé. Az ennek alapján hozott hatósági határozattal szemben Társaságunk közigazgatási pert indított, amelynek keretében a Fővárosi Törvényszék az Alkotmánybírósághoz fordult. Az Alkotmánybíróság 2026. október 20-i határozatával megállapította a kifogásolt jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességét, és azt megsemmisítette. A döntés következtében a kármentesítés első ütemének befejezésére korábban előírt, 2024. december 31-i határidő elmulasztása jogi értelemben is relevánssá válhat. Bár az Alkotmánybíróság döntésével nem állapíthatott meg új teljesítési határidőt, a fejlemény Társaságunk számára egyértelműen pozitív. Ugyanakkor a tényleges kármentesítési munkák megkezdésének és befejezésének időpontja továbbra sem becsülhető meg.

A fejlesztési terület látványtervei:





Fenntarthatóság

Aktív közlekedést támogató infrastruktúra
2024 – Gold minősítés
2026 - megújítás

Breeam-in-use Excellent
2024 – N épület
2026 – M épület

Office guide Excellent
2026 – bérlői felmérés



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

Korszerűsítési program

- **Energiahatékonyság:** Több mint 21 000 m² korszerűsítése az elmúlt három évben.
- **2026. évi beruházások:** Nagyarányú energetikai fejlesztések, hőszivattyúk, napelemek és víztakarékos rendszerek telepítése.
- **Fenntarthatósági minősítések:** 2 épület BREEAM Excellent minősítéssel rendelkezik, további 3 folyamatban minősítése folyamatban.
- **Klímaadaptáció:** Szivacsváros-pilotprojektek és átfogó zöldinfrastruktúra-fejlesztési terv készült.

Ingatlanállomány és finanszírozás

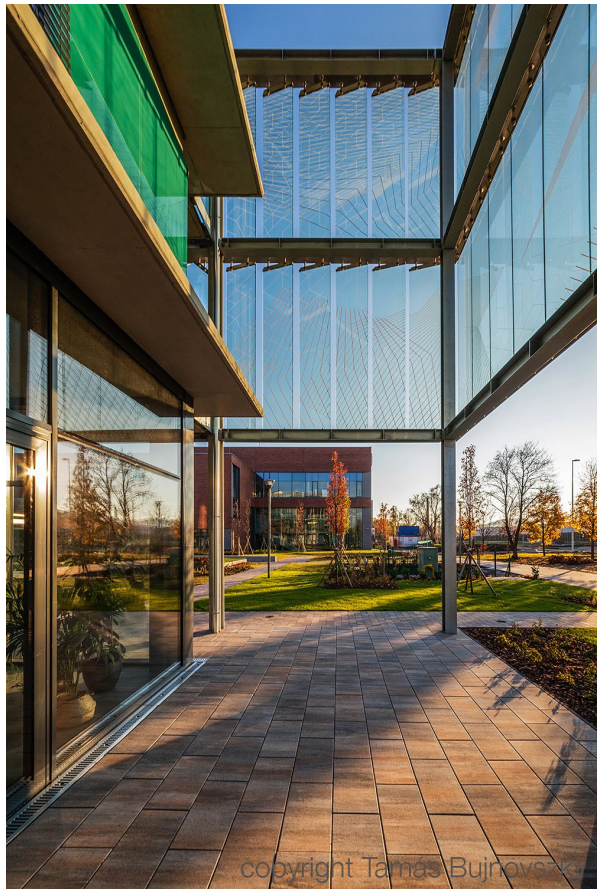
• **Ingatlanállomány valós értéke**	**214 M EUR**	Az ingatlanállomány valós értéke 2,5 millió euróval növekedett az előző év végihez képest. A növekedés elsősorban a bérlői állomány minőségének és stabilitásának, valamint a magas kihasználtságnak tudható be, miközben a független értékbecslő egyelőre az előző negyedévekkel nagyságrendben egyező, átlagban 8,1%-os hozamelvárással számolt.
• **Kihasználtság**	**95%**	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. A kihasználtsági ráta az előző negyedévhez képest javult, 95%-ra nőtt.
• **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**	**64 M EUR** **30%**	A hitelállomány az időszaki törlesztések következtében fokozatosan csökken, mértéke a teljes ingatlanállomány valós értékének 30%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a hitelállomány közel 100%-a teljes futamidőre fix kamatozású.
• **Valós nettó eszközérték**	**162 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 10 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 162 millió euróra módosult.
• **Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték**	**16,10 EUR**	Fentiek eredményeképpen az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték 16,10 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 15,85 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