

GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2026. első félév

2026. augusztus 12.



GRAPHISOFT PARK





Vezetői összefoglaló

A 2026. I. félévi **pro forma nettó eredmény 4,96 millió euró**, amely az éves eredményvárakozásunkkal összhangban közel **28%-kal haladja meg** az előző év azonos időszakának eredményét. Az eredmény elsősorban az irodapark stabil bérlői állományának, valamint a kedvezően alakuló pénzügyi eredménynek köszönhető. A Graphisoft Park **kihasználtsága** ugyan az előző negyedévhez képest mérsékelten, **94%-ra** csökkent, de ez továbbra is jelentősen meghaladja a budapesti irodapiac 88%-os átlagát. A kihasználtság változása elsősorban nem bérlők kiköltözésének, hanem néhány meglévő bérlő szerződeshosszabbításakor megvalósított területeoptimalizálásának következménye. Mindez jól mutatja, hogy bérlőink továbbra is hosszú távon a Graphisoft Park mellett köteleződnek el, miközben a megváltozott működési igényeikhez igazítják bérelt területük méretét. A folyamatos szerződeshosszabbítások eredményeként a **hátralévő átlagos bérleti idő (WAULT)** 2026. I. félév végén **4,6 év**, amely a jelenlegi piaci környezetben továbbra is kedvező értéknek számít. A bérlői lojalitást még jobban jellemzi, hogy az **első bérleti szerződés megkötése óta eltelt átlagos idő már meghaladja a 17 évet**. Ez is igazolja, hogy a Park egyedi természeti adottságai, technológiai fókusza és a bérlőkkel kialakított hosszú távú partneri együttműködés tartós versenyelőnyt jelentenek.

2026 egészére vonatkozóan folyamatosan nyomon követjük a gazdasági környezet változásainak bérlőink működésére gyakorolt esetleges hatásait. Előrejelzésünk továbbra is tartalmazza az ESG-célokhoz kapcsolódó fejlesztések költséghatásait, ugyanakkor a jelenlegi bérleti bevételi kilátások és a vártnál kedvezőbben alakuló pénzügyi eredmény javítja eredményvárakozásainkat. Ennek megfelelően 2026-ra a korábban előrejelzettnél 300 ezer euróval magasabb, **8,7 millió euró pro forma eredményt prognosztizálunk**, amely közel 5%-kal meghaladja a 2025. évi normál üzletmenetből származó adózott eredményt.

Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték

2026. I. félév végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét összesen 213,6 millió euróra** értékelte, mely kismértékű növekedést jelent 2025. év végéhez képest. Ez elsősorban a bérlői állomány minőségének és stabilitásának, valamint a magas kihasználtságnak tudható be, miközben a független értékbecslő egyelőre az előző negyedévekkel nagyságrendben egyező, átlagban **8%-os hozamelvárással számolt**.

Köszönhetően az eurózónában tapasztalt kamatszinteknek, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött **kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke¹ továbbra is kedvező**, melynek eredménye a tőkében (nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló **hitelállománya** a folyamatos törlesztések eredményeképpen **65 millió euróra csökkent**.

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.

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.



[ezer EUR]

	2025. dec. 31.	2026. márc. 31.	2026. jún. 30.
Elkészült, átadott ingatlanok	203.206	204.321	205.787
Fejlesztési telkek	7.860	7.860	7.860
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	211.066	212.181	213.647
Valós nettó eszközérték	167.445	172.523	158.444
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	16,61	17,11	15,71
Könyv szerint nettó eszközérték	164.994	170.079	156.014
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (EUR) ²	16,36	16,87	15,47

Pro forma eredmények

A 2026. I. félévi „pro forma” eredményeink kedvezően alakultak: a **bérleti díjbevétel** a kihasználtság szintje és a bérleti díj indexálások mellett **az előző év azonos időszakát 240 ezer euróval meghaladta**, míg az **egyéb bevétel** is jelentős, **270 ezer euró növekedést** mutatott. Ez utóbbi alapvetően a bérlők által kért és finanszírozott időszakai bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, amit idén növelt az egyes bérlők által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett egyösszegű kompenzáció is. A **működési költségek** egy része az inflációs díjemelések, valamint a forinterősödés hatására ugyan nőtt, de az előző évben a telekértékesítéséhez kapcsolódó egyszeri költségek hiányában összességében az előző év azonos időszakához képest **15%-kal csökkentek**. Az **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt közel **3%-kal csökkent** az előző év hasonló időszakához képest. Emellett a **pénzügyi eredmény** is **kedvezőbb**: a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel meghaladja az előző év hasonló időszakát, a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség után fizetendő kamatok pedig csökkentek, továbbá a forint erősödése a forintban tartott eszközeinken árfolyamnyereséget eredményezett. Mindezek együttes hatásaként 2026 I. félévében az **EBITDA 9%-kal növekedett**, **az adózott eredmény pedig jelentősen, 28%-kal haladta meg az előző év hasonló időszakának eredményét**.

(millió euró)	2025. H1 tény	2026. H1 tény
Bérleti díj bevétel	8,70	8,94
Egyéb bevétel (nettó)	0,23	0,50
Működési költség	(1,25)	(1,06)
EBITDA	7,68	8,38
Értékcsökkenés	(3,10)	(3,02)
Üzemi eredmény	4,58	5,36
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(0,65)	(0,35)
Adózás előtti eredmény	3,93	5,01
Nyereségadó	(0,05)	(0,05)
Adózott eredmény	3,88	4,96

² Konszolidált, IFRS beszámoló szerinti egy részvényre jutó saját tőke



Előrejelzés

Tekintettel a bérelőinkkel időközben történt szerződés hosszabbításokra valamint a folyamatban lévő egyeztetéseinkre erre az évre **17,5 millió euró bérleti díjbevételt** prognosztizálunk, míg az **egyéb bevételek** terén **600 ezer euró** egyéb bevétellel kalkulálunk. A **működési költségek** tekintetében az év egészére mintegy **19%-os csökkenést várunk**, mivel a telekértékesítéshez és a vezetőváltáshoz kapcsolódó, 2025-ben felmerült rendkívüli költségekhez hasonló egyszeri tételekkel idén nem számolunk. Az **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt fokozatosan csökken, azonban 2026-ban az energiahatékonysági fejlesztések aktiválása várhatóan ellensúlyozza ezt a hatást, így az előző évihez hasonló, **6,2 millió euró** értékcsökkenéssel számolunk. A **pénzügyi eredményre** vonatkozó várakozásainkat több tényező határozza meg. A hiteltörlesztések következtében 2026-ban kismértékben csökkennek a kamatráfordítások. Bár a szabad pénzeszközökön realizálható kamatbevétel az év hátralevő részében mérséklődhet, a forint jelenlegi, árfolyama alapján a korábbi várakozásainknál kedvezőbb árfolyamkülönbség mutatható ki, így összességében **1,2 millió euró pénzügyi költség** várható.

Mindezek alapján **2026-ban összességében 8,7 millió euró pro forma eredmény** prognosztizálható, közel 5%-kal meghaladva az előző év normál üzletmenetből származó eredményét.

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

ESG stratégia

Az elmúlt években az irodapiacot jelentős átalakulások és kihívások jellemezték: a covid hatására felgyorsult a home office elterjedése, nőtt az üresedési ráta, miközben az energiaválság fokozta az üzemeltetési költségeket is. Mindezek mellett a fenntarthatóság és az ESG szempontok is nagyobb hangsúlyt kaptak, mind a bérelői, mind a befektetői elvárásokban. Társaságunk az ezekkel összhangban meghatározott stratégiai célkitűzések elérésén dolgozik, figyelembe véve nemcsak a környezeti, hanem a hosszú távú pénzügyi hatásokat is. A fenntartható működéshez kapcsolódó vállalásainkat és eredményeinket immár negyedik éve,



a GRI³ sztenderdek szerint készített, éves fenntarthatósági jelentésben rendszeresen mutatjuk be és követjük nyomon.

Kiemelt célunk az irodapark energiafogyasztásának és karbonlábnyomának csökkentése olyan módon, hogy közben a bérleti működés is hatékony és fenntartható maradjon. Ennek egyik elengedhetetlen eszköze a **tudatos energiafogyasztás** ösztönzése. A bérlőkkel együttműködve a gáz- és áramfogyasztásban az energiaválság kezdetén (2022-2023) jelentős megtakarítást sikerült elérni. Ezt az együttműködést és intenzív kapcsolatot, valamint a fogyasztás monitorozását (mind az eszközök és berendezések energiafogyasztására, mint a felhasználási szokásokra vonatkozóan) a továbbiakban is fenntartjuk. 2024-2025-ben az előző évihez hasonló mértékű gázfogyasztás mellett már növekedett az áramfogyasztás. Ez nagyrészt betudható a **home office arány csökkenésének**, így a nagyobb irodai jelenléttel együttjáró energiafogyasztás növekedésnek, valamint **az elektromos autók térnyerésének**. 2026-ban is a trend folytatódását tapasztaljuk, így a következő évekre meghatározott fejlesztéseink célja, hogy energiatakarékos berendezések beépítésével **ellensúlyozzuk az irodák növekvő mértékű használatával jelentkező többletfogyasztást**, és ezáltal megakadályozzuk a működésből eredő karbonkibocsátás növekedését.

Az átfogó **energetikai korszerűsítési stratégia** részeként, az elmúlt években a bérbeadott épületállomány közel negyedét érintően valósultak meg már az energiahatékonyságot különböző mértékben javító beruházások, többek közt **napelemrendszerek, új nyílászárók, illetve hőszivattyúk kerültek telepítésre**. Részben e fejlesztések, részben pedig a tudatos üzemeltetés eredményeként egy közel 20 éves irodaépületünk (M épület) a közelmúltban **BREEAM Excellent minősítést** szerzett, amely jól mutatja, hogy a meglévő irodaházak is képesek korszerűsítések és hatékony működtetés mellett magas szintű fenntarthatósági követelményeknek megfelelni. A stratégiánk mentén haladva 2026-2027-ben a **korábbi éveket meghaladó értékű és volumenű energetikai fejlesztéseket** tervezünk megvalósítani. Fenntarthatósági stratégiánk része a **felelős vízgazdálkodás** is. Fejlesztéseink során kiemelt szempont a vízfogyasztás mérséklése, többek között víztakarékos berendezések alkalmazásával, valamint a csapadékvíz helyben tartását szolgáló természetalapú megoldások elterjesztésével. Ennek jegyében a szivacsváros-szemléletre épülő pilot projekteket is megvalósítottunk, amelyek tapasztalatait a jövőbeni fejlesztéseink során is hasznosítani kívánjuk. Célunk továbbá a **tudatos anyaghasználat** szempontjainak (pl. élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság) előtérbe helyezése, az irodakialakítások és az üzemeltetés során keletkező hulladék minimalizálása, és nem utolsósorban a Park egyedi jellegét adó zöld park, környezet és ezáltal a **biodiverzitás** megőrzése és fenntartása.

A 2026 nyarán tapasztalt rendkívüli hóhullámok és az energiaellátással kapcsolatos fokozott kockázatok miatt a Graphisoft Park fentiekén túlmenően azonnali energiahatékonysági intézkedéseket vezetett be a Park üzemeltetésében. Az intézkedések célja az energia- és vízfelhasználás azonnali csökkentése, a villamosenergia-rendszer terhelésének mérséklése volt. A Társaság optimalizálta a központi hűtési rendszerek működését, energiatakarékos üzemmódra állította a külső árnyékoló rendszereket, korlátozta a publikus elektromosautó-töltők használatát a kritikus időszakban, valamint további víz- és energiahatékonysági intézkedéseket vezetett be.

A Társaság az intézkedések kidolgozásába aktívan bevonta bérleti is. Az egyeztetések során számos olyan javaslat érkezett, amelyek lehetővé teszik az épületek üzemeltetésének még szorosabb igazítását a tényleges használathoz. Mivel egy irodapark energiafelhasználásában a légkondicionálás jelenti a legnagyobb megtakarítási potenciált, a bérlőkkel kialakított együttműködés hozzájárul a hálózati terhelés további csökkentéséhez.

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



A Graphisoft Park továbbra is folyamatosan figyelemmel kíséri az energiaellátási helyzet alakulását, és szükség esetén további, átmeneti intézkedéseket vezet be, szem előtt tartva a bérleti komfort, az üzembiztonság és a fenntartható működés közötti egyensúly fenntartását.

* * *

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 célpiacon, a **technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozások** köre tehát a bizonytalan gazdasági kilátások közepette is jó választásnak bizonyult, hiszen ezen a területen a siker kulcsa **a tehetségek vonzása**. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Bognár Tünde
Vezérigazgató



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2025.06.30	2026.06.30
	napján végződő 6 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	8.699	8.937
Működési költség	(1.246)	(1.055)
Egyéb bevétel (nettó)	230	497
EBITDA	7.683	8.379
Értékcsökkenés és amortizáció	(3.106)	(3.014)
Üzemi eredmény	4.577	5.365
Nettó kamatköltség	(607)	(514)
Egyéb pénzügyi eredmény	(42)	161
Adózás előtti eredmény	3.928	5.012
Nyereségadó	(47)	(51)
Pro forma adózott eredmény (1)	3.881	4.961
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	0,38	0,49
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(11.591)	1.613
El nem számolt értékcsökkenés	2.992	2.919
Beszámoló szerinti adózott eredmény (3)	(4.718)	9.493
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	(0,47)	0,94

(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).

(3) A beszámoló szerinti eredmény 2026 I. félévében 4.532 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 2.919 ezer euróval, míg a valós érték változásuk 1.613 ezer euróval növelte az eredményt. 2026. első félévében a gazdasági kilátások érdemben még nem változtak, és az irodapiaci kockázatok továbbra is fennállnak: a budapesti üresedési ráta enyhén nőtt, a piaci aktivitás visszafogott maradt, miközben az energetikai korszerűsítések költsége továbbra is magas. E tényezők negatív hatását ugyanakkor ellensúlyozta a Park magas kihasználtsága és stabil, lojális bérlői állománya, így a független értébecslő a bérbeadott ingatlanok valós értékét az előző év végéhez képest minimális mértékben, 1,2%-kal növelte. Mindezek eredményeként összességében 2026-ban 9.493 ezer euró beszámoló szerinti nyereség jelentkezik az előző évi 4.718 ezer euró veszteséggel szemben, melyet az irodapiac negatív kilátásait számszerűsítő hozamelvárás tavalyi növekedése okozott. A valós értékben bekövetkezett változások részletezését a Kiegészítő Melléklet 9. (Befektetési célú ingatlanok) pontja tartalmazza.



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2025. december 31.	2026. június 30.
Ingatlanok valós értéke	203.206	205.787
-ebből könyv szerinti érték (1)	201.592	204.140
Fejlesztési telkek valós értéke	7.860	7.860
-ebből könyv szerinti érték (1)	6.296	6.306
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	211.066	213.647
<i>Hitelállomány</i>	<i>(66.749)</i>	<i>(65.182)</i>
<i>Pénzeszközök (4)</i>	<i>20.619</i>	<i>6.411</i>
<i>Egyéb tételek</i>	<i>2.509</i>	<i>3.568</i>
Becsült valós nettó eszközérték (2)	167.445	158.444
<i>Könyv szerinti nettó eszközérték (1)</i>	<i>164.994</i>	<i>156.014</i>
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	16,61	15,71
<i>Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (euró) (1) (3)</i>	<i>16,36</i>	<i>15,47</i>

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

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

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

(4) A 2025. év végi pénzeszköz állományhoz képest 2026. I. félévében az üzleti tevékenységünkéből 6,4 millió euró keletkezett, miközben az adósságszolgálat ebben az időszakban 2,2 millió eurót tett ki, és a 2026. májusában kifizetett osztalék – mely tartalmazta a déli terület értékesítésének eredményét is – 18,5 millió euró volt.

A könyv szerinti nettó eszközérték és a valós nettó eszközérték (saját tőke) bemutatását a Kiegészítő melléklet 22. megjegyzése tartalmazza.



Részletes elemzés

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

- 2026. I. félévi pro forma eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2026. évi eredmény előrejelzés,
- További fejlesztési lehetőségek.

2026. I. félévi „pro forma” eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2026: 8.937 ezer euró; 2025: 8.699 ezer euró) a stabil bérlői állomány és a megélvő bérleti díjak indexálása eredményeképpen 238 ezer euróval, 2,7%-kal haladta meg az előző évet.
- A **működési költség** (2026: 1.055 ezer euró; 2025: 1.246 ezer euró) 15%-kal csökkent az előző évhez képest, elsősorban azért, mert az előző évet az ingatlan értékesítéshez kapcsolódó költségek, és egyszeri személyi kifizetések növelték.
- Az **egyéb bevétel** (2026: 497 ezer euró; 2025: 230 ezer euró) alapvetően a bérlők megrendelésére és költségére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye, amely 2026-ban az előző évhez képest kedvezőbben alakult. Ezt tovább növelték az egyes bérlők által a szerződés lejáratá előtti bérleménycsökkentés ellenében idén fizetett egyszeri kompenzációk.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2026: 3.014 ezer euró; 2025: 3.106 ezer euró) közel 3%-kal csökkent az előző évihez képest, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Fentiek következtében az **EBITDA** (2026: 8.379 ezer euró; 2025: 7.683 ezer euró) 696 ezer euróval, 9%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2026: 5.365 ezer euró; 2025: 4.577 ezer euró) 788 ezer euróval, 17%-kal növekedett az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2026: 514 ezer euró; 2025: 607 ezer euró) több, mint 15%-kal csökkent az előző évhez képest. Ehhez hozzájárult a telekértékesítésből származó rendkívüli osztalékot is tartalmazó osztalékfizetésig rendelkezésre álló magasabb szabad pénzeszköz-állományon realizált kamatbevétel, valamint a hitelek folyamatos tőketörlesztéséből adódó alacsonyabb kamatráfordítás.
- Az **egyéb pénzügyi eredményt** (2026: 161 ezer euró nyereség; 2025: 42 ezer euró veszteség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbözete befolyásolja, amely a forint euróval szembeni erősödése következtében a tárgyidőszakban árfolyamnyereséget mutatott.
- A **nyereségadó** (2026: 51 ezer euró; 2025: 47 ezer euró) az innovációs járulékot, illetve a Csoportba tartozó egyik leányvállalat – Graphisoft Park Engineering & Management Kft. – társasági és iparűzési adóját tartalmazza. A Csoportba tartozó többi vállalat szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparűzési adó fizetési kötelezettség alól.
- A **nettó nyereség** (2026: 4.961 ezer euró; 2025: 3.881 ezer euró) a fentiek alapján 1.080 ezer euróval, közel 28%-kal haladja meg az előző évet.



Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban rendelkezésre álló összes bérbeadható terület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

Időszak:	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4	2026Q1	2026Q2
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	94%	95%	95%	96%	96%	94%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

A COVID válságot követően a kihasználtság stabilan újra 97-98%-ra növekedett, az időszakra jellemző magas, volatilis energiaárak és recessziós környezet ellenére is. 2023-ban ugyanakkor, több nagyobb bérlő szerződésének megújításakor terület csökkentési igények merültek fel, ezzel év végére 95%-ra csökkentve az irodapark kihasználtságát, mely 2024 során további kisebb üresedés eredményeképpen 94%-ra csökkent. 2025 végére azonban a kihasználtsági szint néhány jelenlegi bérlőnk kisebb területnövekedési igényét megvalósítva 96%-ra nőtt. 2026-ban néhány bérlő a szerződése lejáratakor ugyan meghosszabbította bérleti jogviszonyát, azonban területét csökkentette, aminek következtében a kihasználtság 94%-ra mérséklődött. Ez a szint ugyanakkor továbbra is jelentősen meghaladja a budapesti irodapiac 88%-os átlagos kihasználtságát, és jól tükrözi a zöld környezetet és magas műszaki színvonalat kínáló irodapark iránti tartós piaci keresletet.

Korszerűsítési tervek

A felújítási, korszerűsítési programjaink fókuszába az energiahatékonyságot növelő, energiafogyasztást optimalizáló projektek kerülnek, melyeket a bérlőkkel folyamatosan egyeztetve, velük együttműködve valósítunk meg. A program keretében az elmúlt három évben összesen több mint 21 ezer m² bérbeadható területet érintően valósultak meg beruházások – többek között hőszivattyúk és napelemes rendszerek telepítése, valamint egyes épületszerkezeti elemek energetikai tulajdonságának javítása –, amelyek hozzájárulnak az épületállomány energiahatékonyságának javításához és a park üzemeltetéséből származó karbonlábnyom csökkentéséhez.

Az elmúlt időszakban – részben a kialakult energiaválság okán is – nagy hangsúlyt fektettünk az energiafelhasználás monitorozására, és a bérlőkkel együttműködve a fogyasztás tudatos csökkentésével 2022-2023-ban jelentős megtakarítást értünk el. 2024-ben viszont az előző évihez hasonló mértékű gázfogyasztás mellett az áramfogyasztás nőtt, mely nagyrészt betudható a home office arány csökkenése nyomán a nagyobb irodai jelenléttel együttjáró energiafogyasztás növekedésnek, valamint az elektromos autók térnyerésének. 2025-ben és 2026-ban a trend folytatódását tapasztaltuk: több bérlőnél jelentősen megnőtt az irodában töltött napok száma, a teljes energiafogyasztás növekedését eredményezve.

Az átfogó energetikai korszerűsítési stratégia és ütemterv mentén haladva 2026-ban – a terveknek megfelelően – a **korábbi éveket meghaladó volumenű beruházások** indultak el. Az idei első félévben a ráfordítások már elérték a 2025. évi teljes volument, elsősorban hőszivattyúk, napelemek és egyéb energia- és víztakarékos berendezések telepítéséhez kapcsolódó kiadások merültek fel. A fejlesztések célja továbbra is az **energiahatékonyság javítása és a növekvő energiaigény** – különösen az irodahasználat és az elektromos autók elterjedése miatt jelentkező többletfogyasztás – **ellensúlyozása energiatakarékos megoldások alkalmazásával**. A korszerűsítések során szem előtt tartjuk a tudatos anyaghasználatot (élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság), valamint az átépítés során keletkező hulladék minimalizálását is. Emellett kiemelt szempont a fenntarthatósági minősítési rendszerek (pl. BREEAM) követelményeinek figyelembevétele és az ezek szerinti előrelépés biztosítása; ennek eredményeként a 2007-ben épült M épület a idén **BREEAM Excellent minősítést** szerzett.



Finanszírozás

A Társaság fejlesztési céljainak finanszírozására, korábbi hitelének refinanszírozására, illetve tőkeszerkezetének optimalizálására 2015 és 2019 között 4 alkalommal az Erste Bank Hungary Zrt.-től, illetve a UniCredit Bank Hungary Zrt.-től összesen 119.600 ezer euró értékben vett fel hiteleket.

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

A 2026. április 29-i közgyűlés többségi határozattal úgy döntött, hogy a telekértékesítésből származó rendkívüli bevételt nem a **2026. év végén lejáratú 11,6 millió euró tőke** végtörlesztésére fordítja, hanem a nyereség 90%-át rendkívüli osztalékként kifizeti a részvényeseknek. Ezért a Társaság a lejáratú tőke refinanszírozására szerződést kötött a hitelt nyújtó UniCredit Bank Zrt.-vel. Mivel az NHP keretében felvett hitel kamatozása a kamatcsere ügyletek (CCIRS) nyomán gyakorlatilag elhanyagolható volt, a refinanszírozás 2027-ben az eddigiekhez képest várhatóan évi 450 ezer EUR többletkamat terhet fog jelenteni, mely a következő években a hiteltörlesztés nyomán csökken.

A hitelekhez kapcsolódóan kötött kamatcsere ügyletek (IRS) révén a a fizetendő kamatok közel 100%-a a teljes futamidőre rögzített, a tárgyidőszakban átlagosan (beleértve a támogatott és a piaci hiteleket is) 2,72% kamatlábbal. A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke **65 millió euró**, jelenleg tehát **az ingatlanok valós értékének 31%-a**. A kamatcsere ügyletek pozitív valós értéke (2,7 millió euró) tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatai között fennálló különbséget.

Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejáratú dátum	Lejáratkor hitelösszeg (ezer euró)	2026.06.30-án fennálló tőketartozás (ezer euró)
UniCredit Bank Hungary Zrt ⁵	24.000	2029.12.17	6.800	12.000
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	25.496	25.496
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	22.599	27.686
Összesen	104.000			65.182

2026. évi előrejelzés

Bár a kihasználtság az év során egyes bérlok területcsökkentése miatt mérséklődött, bérleti díjbevételeink továbbra is stabilan alakulnak, a működési költségek pedig a forint erősödésének kedvezőtlen hatása ellenére is jelentősen csökkennek. Emellett a pénzügyi eredmény is összességében kedvezőbben alakulhat a korábbi előrejelzésünknél, ezt elsősorban a forint erősödéséből adódó árfolyamkülönbség javítja. Mindezek eredményeként a Társaság várakozásai szerint az éves eredmény ez előző évihez képest összességében mintegy 400 ezer euróval, 5%-al magasabb lehet.

Összességében **2026-ban** az előző év normál üzletmenetből származó eredményt közel 5%-kal meghaladó, **8,7 millió euró pro forma eredmény** várható.

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

⁵ A lejáratkor hitelösszeg már figyelembe veszi a refinanszírozás feltételeit, mely szerint az eredetileg 2026. végén lejáratú hitel futamideje további 3 évvel hosszabbodik, és a folyamatos tőketörlesztések következtében a lejáratkor tőketartozás 6,8 millió euró lesz.

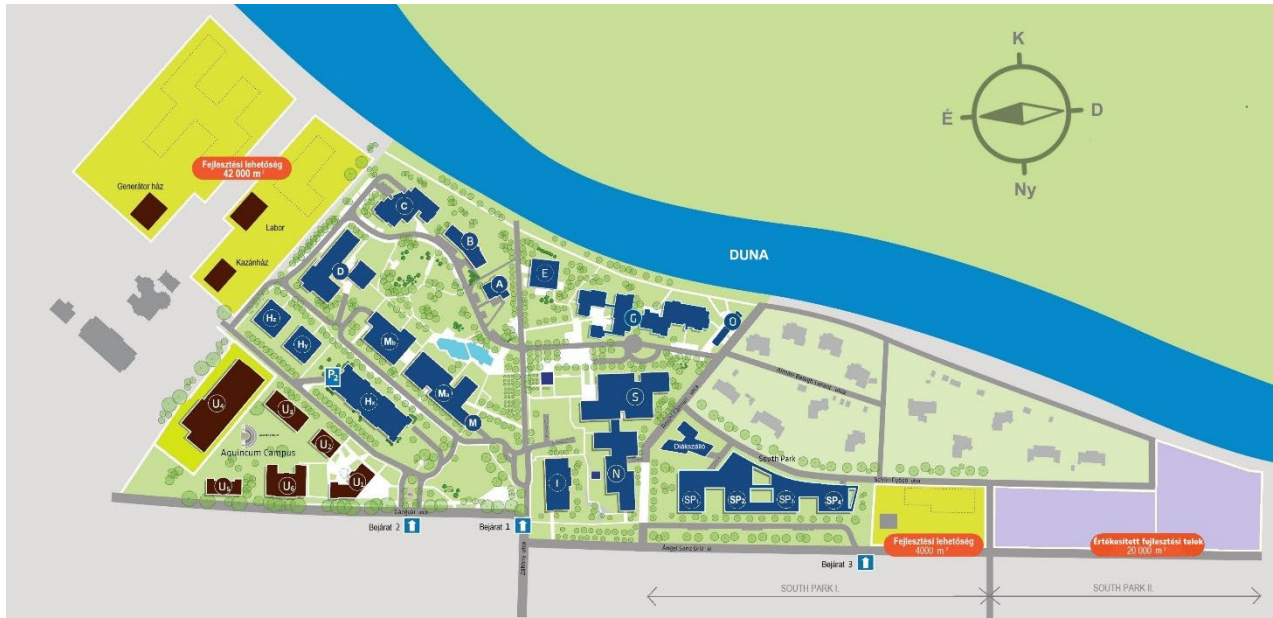


(millió euró)	2024. tény	2025. tény	2026. várható
Bérleti díj bevétel	17,26	17,51	17,5
Egyéb bevétel, ráfordítás (nettó)	1,00	0,61	0,6
Működési költség	(1,86)	(2,35)	(1,9)
EBITDA	16,40	15,77	16,2
Értécsökkenés	(6,45)	(6,22)	(6,2)
Üzemi eredmény	9,95	9,55	10,0
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,63)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

- **2026-ban** a 2025. évihez hasonló, **17,5 millió euró** bérleti díjbevéttel számolunk. Az aktuális bérleti díjakat a szerződések szerint folyamatosan indexáljuk.
- Az **egyéb bevételek** hagyományosan a bérlők által kért átépítések ellentételezéséért kapott bevételeket jelentik, melyek egyenlegét egyszeri tételek, mint például egyes bérlők által, a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett összegű kompenzáció növelhet. 2026-ban ez mindösszesen várhatóan **600 ezer euró** körül alakul.
- 2025-ben a működési költségek a szolgáltatások díjának inflációs emelkedése mellett a Déli Fejlesztési Terület értékesítéséhez kapcsolódó egyszeri tanácsadói és jogi költségek, valamint a vezetéváltáshoz kapcsolódó egyszeri személyi jellegű kifizetések következtében az év második felében jelentősen megemelkedtek. 2026-ban ehhez hasonló költségekkel nem számolunk ezért a működési költségek mintegy **19%-os mérséklődését** várjuk.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint az **EBITDA 2026-ban** az előző évit meghaladva **16,2 millió euróra** növekedhet.
- 2025-ben a (SZIT szabályok szerinti, IFRS konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értécsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt tovább csökkent, azonban **2026-tól** az energiahatékonysági fejlesztések aktiválása ezt ellensúlyozhatja, így az értécsökkenés további hasonló mértékű **csökkenése nem** várható.
- A **pénzügyi műveletek nettó eredményét** idén kedvezően befolyásolja a hitelek folyamatos tőketörlesztése következtében csökkenő kamatráfordítás. A 2025-ben lejárt támogatott (NHP) hitel végtörlesztését követően – mivel nem került sor annak költségesebb refinanszírozására – 2026-ban a kamatköltségek egyelőre nem emelkednek. A 2026. év végén lejáró, szintén kedvezményes kamatozású hitel refinanszírozásából eredő többlet kamatráfordítás pedig csak 2027-től érinti a Társaság eredményét. Bár a szabad pénzeszközökön realizálható kamatbevétel az osztalékfizetést követően várhatóan mérséklődik, a forint jelenlegi, erősebb árfolyama alapján a korábbi éveknél kedvezőbb árfolyamkülönbséggel számolunk, ami összességében javítja a pénzügyi eredmény kilátásait.
- Mindezek eredményeként **2026-ban** a normál üzletmenetből várható **8,7 millió euró** pro forma nettó eredménnyel számolunk, közel 5%-kal meghaladva az előző évit.

További fejlesztési lehetőségek

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



A nagyrészt már beépített South Park I nevű terület déli végén további 4.000 m² bérbeadható terület fejlesztését készítettük elő olyan mértékben, hogy bérlői igények jelentkezése esetén akár másfél éven belül át tudjuk adni az új irodaépületet (lásd látványterv). A projekt folytatásáról azonban a jelentkező bérlői igények alapján fogunk dönteni, figyelembe véve az elérhető bérleti díjak mértékét és a kivitelezés várható költségeit, különös tekintettel a nyersanyag- és energiaárak alakulására, a lehetséges kapacitáskorlátokra és az általános gazdasági kilátásokra.





Tekintettel az irodapiacon tapasztalt megtorpanásra, a Társaság már a korábbi években megvizsgálta a South Park II nevű legdélebbi telken a **lakó- és szolgáltató funkció** fejlesztésének lehetőségét, ami ezen a központi területtől távolabb eső, közúttal is elválasztott területen összességében városképi, városszervezési- és üzleti szempontból is célszerűbb a további irodaépület fejlesztés helyett. Ennek megfelelően 2025-ben a Graphisoft Park értékesítette a területet a lakásfejlesztésekben érdekelt Synergy Construction Hungary Kft. részére. A fejlesztés hozzájárulhat ahhoz, hogy az irodapark dolgozói munkahelyük közvetlen közelében juthassanak lakáslehetőséghez, csökkenjen a környék közlekedési infrastruktúrájának terhelése, és a déli fejlesztési terület magas színvonalú beépítése néhány éven befejeződjön.

Az északi területen az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák jelenleg bizonytalanok, így 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 több mint 16 ha kiterjedésű terület közvetlen szomszédságában a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában **további 12 ha fejlesztési terület** található. Erre a kármentesítést követően a jelenleg érvényes szabályzás szerint **további 120.000 m² épület lenne fejleszthető**, amelyhez felszín alatt mintegy 3.000 gépkocsi elhelyezésére alkalmas mélygarázs is építhető. Amennyiben a Fővárosi értékesíteni kívánja a tulajdonában álló fejlesztési területeket, annak nagyobb részére (7,5 ha) a Társaság elővásárlási joggal rendelkezik.

Oktatási funkció

A Graphisoft Park koncepciójának fontos jellemzője a technológiai-informatikai fókusszal rendelkező világcégek, a startup vállalkozások és a magas színvonalat képviselő oktatási intézmények („tudásgyárak”) szinergiája. Ennek szellemében kapott helyet a Parkban az **IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola**, továbbá az elsősorban az Egyesült Államokból érkező diákok számára alapult **AIT-Budapest**, valamint a környezettudatos oktatást óvodáskortól fókuszba állító **Real School** is. A technológiai cégek, startup vállalkozások és az oktatási intézmények között már eddig is szoros, együttműködő partneri kapcsolat jött létre és a Graphisoft Park e három fontos pillére kölcsönösen támogatja, erősíti és stimulálja egymást. Mindhárom szektor számára egyre inkább vonzerőt és erőforrást jelent a fizikai közellét és tartalmi együttműködés. A Park vezetése tudatosan támogatja mindhárom pillér jelenlétét és az együttműködésben rejlő potenciál optimális kihasználását. Továbbra is nyitottak vagyunk tudásközpontok és tudásgyárak, magas színvonalat képviselő, a Park koncepciójába illő oktatási intézmények befogadására.

Bérlői lojalitás

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk a Parkban hosszú idő óta bérlőként, mint az SAP (2005 óta), a Microsoft (1998 óta), a Servier (2007 óta), és természetesen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő szoftervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is hosszú, legalább 5 évet meghaladó átlagos bérelti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, évente meghosszabbítva lejáró szerződésüket. A Park sajátosságai folytán a bérlők növekedési igényeinek eleget tudunk tenni: kezdő vállalkozások akár 1 éves szerződéssel a Park bérlőivé válhatnak, a későbbiekben pedig a növekedési pályájukhoz illeszkedő bővülési lehetőség is biztosított a számukra. A Park összes jelenlegi bérlőjének az **első bérelti jogviszony kezdetétől** számított átlagos ideje már **17,1 év**. Az érvényes szerződésekből **hátralevő súlyozott átlagos időtartam** a tárgydíszaki kisebb szerződéshosszabbítások eredményeképpen **4,6 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 is. Azért tesszük ezeket a lépéseket, mert **a Parkhoz kötődő lojális munkavállalók garantálják bérlőink versenyképességét a piacon.** A Park vezetése elkötelezett aziránt, hogy az itt dolgozók a Parkot ne egyszerűen munkahelynek, hanem komfortos, kellemes második otthonuknak érezzék.

Főbb kockázati tényezők

Szennyezett északi terület:

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

A kármentesítési kötelezésre való határozat a gázgyártás leállítását követő több évtizednyi halogatás után, végül 2015-ben megszületett. A határozatban foglalt határidő többszörösen meghosszabbításra került, ezekről korábbi jelentéseinkben részletesen beszámoltunk.

2024. november 19. napján hatályba lépett egy kormányrendelet módosítás, ami ún. „kötelező felülvizsgálatot” írt elő, 5 évet meghaladó késedelem esetén kötelezővé tette a határozat alapjául szolgáló műszaki beavatkozási terv felülvizsgálatát és eltörölte a korábbi kármentesítési határidőt. A felülvizsgálat elrendelésére a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár lett kijelölve. A módosított kormányrendelet alapján az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkára 2024. december 20-án kelt határozatában elrendelte a felülvizsgálatot, és az új, felülvizsgált beavatkozási terv benyújtásának határidejét 2026. december 31-ben állapította meg. A felülvizsgálat ideje alatt a korábbi beavatkozási terv végrehajtását nem lehet megkezdeni.

Ez ellen a felülvizsgálatot elrendelő határozat ellen a Társaság 2025. január 21-én közigazgatási pert indított. A bírósági eljárásban előadott álláspontunk szerint a meghozott határozat az Alaptörvénybe ütközött és a határozat meghozatala során nem érvényesültek a jogállami normák.

A közigazgatási perben a Graphisoft Park oldalán bekapcsolódott az eljárásba a Fővárosi Önkormányzat, a Helyettes Államtitkár oldalán pedig az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. A közigazgatási bíróság 2025. május 6-án helyt adott a Graphisoft Park keresetének és megsemmisítette a felülvizsgálati eljárást elrendelő határozatot súlyos eljárásjogi szabálysértések miatt. A megtámadott határozat érdemi része, ezen belül különösen az Alaptörvénybe és az EU-s jogszabályokba való ütközés, ekkor így még nem is került vizsgálatra. A határozat eltörlését eljárásjogi szabálysértések miatt elrendelő közigazgatási bírósági döntéssel szemben a Helyettes Államtitkár és az MVM Energiakereskedelmi Zrt. a Kúriához fordultak rendkívüli perorvoslat keretében, amely elutasította az igényüket.

Mindezeket követően a Helyettes Államtitkár 2025. augusztus 4-én ismételt elrendelte a felülvizsgálatot, mely határozat érdemi része ellen Társaságunk 2025. szeptember 2-án ismételt közigazgatási pert indított. A perben a Graphisoft Park oldalán bekapcsolódott az eljárásba a Fővárosi Önkormányzat és a III. Kerületi Önkormányzat, a Helyettes Államtitkár oldalán pedig az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. A 2026. február 24-én lezajlott első tárgyalást követően, a 2026. március 24-i végzése szerint az eljáró Fővárosi Törvényszék helyt adott a Graphisoft Park indítványának és az Alkotmánybírósághoz fordult, kezdeményezve a határozat jogalapját képező jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését. A Fővárosi Törvényszék tartalmában egyetértett azzal, hogy a kármentesítés jogszabályalkotással lehetővé tett halasztása során nem érvényesültek a jogállami normák. A közigazgatási per az Alkotmánybíróság döntése után folytatódik.

Az érdemi kármentesítés változatlanul nem kezdődött meg, a kármentesítés várható megkezdésének és elvégzésének időpontja továbbra is bizonytalan, továbbra sem becsülhető meg. A fejleményekről továbbra is folyamatosan tájékoztatni fogjuk a Tisztelt Részvényeseket és a tőkepiaci szereplőket.



Árvízveszély:

A Duna-parti fekvésből eredő esetleges árvízveszély, amellyel a fokozódó klímaválság miatt várhatóan növekvő vízszíningadozások 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:

A Graphisoft Park ingatlanait döntően stabil működésű, informatikai, illetve kutatás-fejlesztési tevékenységet végző vállalatok bérlik, amelynek köszönhetően az irodapark kihasználtsága a koronavírus-járványt, az azt követő inflációs és energiapiaci sokkot, valamint a bizonytalan gazdasági környezetet követően is magas szinten maradt, és jelenleg 94%. Ugyanakkor a gazdasági környezet alakulása, a bérleti igények változása és az irodapiaci túlkínálat a jövőben átmeneti vagy tartósabb üresedést is okozhat.

A Társaság eredményeire jelentős hatást gyakorolhat a forint euróhoz képesti árfolyamingadozása. A bérleti díjak, a budapesti irodapiacon kialakult gyakorlatnak megfelelően euróban denomináltak és a Társaság euróban vezeti a könyveit, így a forint árfolyamingadozása a bérletidíj bevételt nem befolyásolja. A működési költségek nagyobb része azonban forintban jelentkezik, ezért a forint erősödése a költségeket növeli és ezzel az üzemi eredményt csökkenti, illetve a forint gyengülése ezzel ellentétes hatást vált ki. A pénzügyi eredményekben ugyanakkor a Társaság forintban tartott eszközein jelentkező árfolyamkülönbség ezzel ellentétes hatású. Összességében tehát az erősödő forint az üzemi eredményt csökkenti, de a kimutatott pénzügyi eredményt általában az üzemi eredménynél jelentkező hatásnál nagyobb mértékben javítja. Ugyanakkor azonban figyelembe kell venni, hogy ez utóbbi hatás csak részben realizálódik.

Előrejelzéseinket a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Eredményeinket lényegesen befolyásolja a gazdasági környezet, az HUF/EUR árfolyam (melynek évközi ingadozása miatt a Társaság pénzügyi eredményére gyakorolt hatása nem előrejelezhető), az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2026. végéig az év elejétől fennálló, 365 HUF/EUR átlagárfolyammal, 2% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan gazdasági, jogi és adózási környezettel számoltunk.

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

Felelősségvállaló nyilatkozat - A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített mellékelt 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2026. augusztus 12.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Bognár Tünde
Vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

FÉLÉVES BESZÁMOLÓ

a 2026. június 30-án végződő félévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2026. 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	8-28

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2026. JÚNIUS 30.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2025. december 31.	2026. június 30.
Pénzeszközök	3	20.619	6.411
Vevők	4	744	1.517
Adókövetelés	5	290	32
Egyéb forgóeszközök	6	2.852	3.613
Forgóeszközök		24.505	11.573
Befektetési célú ingatlanok	9	207.888	210.575
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.097	984
Immateriális javak	8	36	34
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	2.797	2.657
Befektetett eszközök		211.818	214.250
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		236.323	225.823
Rövid lejáratú hitelek	12	16.173	2.971
Szállítók	10	893	722
Adókötelezettség	5	515	868
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	3.581	3.301
Rövid lejáratú kötelezettségek		21.162	7.862
Hosszú lejáratú hitelek	12	50.167	61.947
Hosszú lejáratú kötelezettségek		50.167	61.947
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		71.329	69.809
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		165.283	156.324
Saját részvénnyek	21	(996)	(1.000)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	13	2.833	2.683
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	752
Halmozott átváltási különbözet		(3.057)	(2.995)
Saját tőke		164.994	156.014
FORRÁSOK ÖSSZESEN		236.323	225.823

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
2026. JÚNIUS 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2026. június 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap	2026. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		4.358	4.443	8.699	8.937
Árbevétel	14	4.358	4.443	8.699	8.937
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	15	(49)	(49)	(96)	(98)
Személyi jellegű költség	15	(645)	(425)	(814)	(618)
Egyéb működési költség	15	(195)	(191)	(336)	(339)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 15	(58)	(48)	(114)	(95)
Működési költség		(947)	(713)	(1.360)	(1.150)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	(5.008)	925	(11.591)	1.613
Egyéb bevétel	16	125	175	230	497
ÜZEMI EREDMÉNY		(1.472)	4.830	(4.022)	9.897
Kamatbevétel	17	63	73	124	158
Kamatköltség	17	(364)	(337)	(731)	(672)
Árfolyamkülönbözlet	18	(45)	145	(42)	161
Pénzügyi eredmény		(346)	(119)	(649)	(353)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		(1.818)	4.711	(4.671)	9.544
Nyereségadó	19	(24)	(26)	(47)	(51)
ADÓZOTT EREDMÉNY		(1.842)	4.685	(4.718)	9.493
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		(1.842)	4.685	(4.718)	9.493
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	(0,18)	0,46	(0,47)	0,94
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	(0,18)	0,46	(0,47)	0,94

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
2026. JÚNIUS 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2026. június 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap	2026. június 30. napján végződő 6 hónap
Adózott eredmény		(1.842)	4.685	(4.718)	9.493
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(423)	(428)	(502)	(150)
Átváltási különbözet**		3	63	19	62
Egyéb átfogó jövedelem		(420)	(365)	(483)	(88)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		(2.262)	4.320	(5.201)	9.405
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		(2.262)	4.320	(5.201)	9.405

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2026. JÚNIUS 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
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
2025. december 31.	250	165.283	(996)	2.833	681	(3.057)	164.994
Adózott eredmény	-	9.483	-	10	-	-	9.493
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	62	62
Értékelési tartalék	-	10	-	(160)	-	-	(150)
Tárgyi eszköz átértékelési különbözete	-	-	-	-	71	-	71
Saját részvény átruházás	-	(1)	1	-	-	-	-
Saját részvény vásárlás	-	-	(5)	-	-	-	(5)
Osztalék	-	(18.451)	-	-	-	-	(18.451)
2026. június 30.	250	156.324	(1.000)	2.683	752	(2.995)	156.014

* A saját részvények adatait a 20. megjegyzés tartalmazza.

** A cash flow fedezeti ügyletekkel kapcsolatos részleteket a 12. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

*** A saját használatú ingatlanok egy részének bérbeadásához, azaz befektetési célú ingatlanokká minősítéséhez kapcsolódó átértékelési különbözet

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS
2026. JÚNIUS 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2026. június 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap	2026. június 30. napján végződő 6 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	(1.818)	4.711	(4.671)	9.544
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	5.008	(925)	11.591	(1.613)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	58	48	114	95
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége)	-	(12)	-	(14)
Tárgyi eszközök leírása	7	-	7	-
Kamatköltség	364	337	731	672
Kamatbevétel	(63)	(73)	(124)	(158)
Nem realizált árfolyamveszteség	23	75	50	78
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	244	30	(414)	(1.236)
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése / (csökkenése)	8.551	(675)	8.504	(220)
Fizetett nyereségadó	(30)	(60)	(55)	(91)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	12.344	3.456	15.733	7.057
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(177)	(353)	(292)	(831)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(78)	(33)	(107)	(60)
Tárgyi eszközök értékesítése	-	24	-	62
Kapott kamat	61	73	122	158
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(194)	(289)	(277)	(671)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.527)	(784)	(3.053)	(1.568)
Fizetett kamat	(362)	(326)	(719)	(665)
Saját részvény vásárlás	-	(5)	-	(5)
Fizetett osztalék	(7.159)	(18.451)	(7.159)	(18.451)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(9.048)	(19.566)	(10.931)	(20.689)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	3.102	(16.399)	4.525	(14.303)
Pénzeszközök az időszak elején	14.434	22.713	12.993	20.619
Pénzeszközök árfolyam nyeresége	3	97	21	95
Pénzeszközök az időszak végén	17.539	6.411	17.539	6.411

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

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

A Graphisoft Park SE (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 2026. június 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe több mint 16 hektár⁶, melyen az elmúlt 25 évben összesen 82.000 m² bérbeadható területet (iroda-, labor-, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet) fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. Ezekhez hozzávetőleg 2.000 db felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. A Graphisoft Park tulajdonában lévő terület további részein mintegy 46.000 m² bérbeadható terület fejleszthető a hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan	
Bérbeadható területek	Irodaterület	58.000 m ²
	Laboratórium	7.000 m ²
	Oktatási terület	8.000 m ²
	Raktár terület	6.000 m ²
	Szolgáltató terület	3.000 m ²
	Felszín alatti garázs	2.000 db
Fejlesztési területek	Északi fejlesztési terület (kármentesítés után)	42.000 m ²
	Déli fejlesztési terület	4.000 m ²

⁶ A Déli Fejlesztési telkek értékesítése előtt közel 18 hektár volt a teljes terület.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. 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 törzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll.

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

Részvényes	2025. december 31.			2026. június 30.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	97,11	10.631.674	100,00	99,15
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	17,23	1.789.082	16,83	17,59
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	16,23	1.685.125	15,85	16,57
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,13	13.500	0,13	0,13
Kocsány János - IT tag	90.457	0,85	0,87	90.457	0,85	0,89
5% feletti részvényesek	2.549.009	23,98	24,55	2.539.636	23,89	24,97
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	14,45	1.500.000	14,11	14,75
HOLD Alapkezelő Zrt.	1.049.009	9,87	10,10	1.039.636	9,78	10,22
Egyéb részvényesek	5.744.507	54,03	55,33	5.753.880	54,12	56,59
Saját részvények (1)	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	1.876.167	n/a	2,89	1.876.167	n/a	0,85
Bognár Tünde – vezérigazgató (3)	-	n/a	-	17.486	n/a	0,17
Farkas Ildikó – IT tag, CFO (3)	180.000	n/a	1,73	68.852	n/a	0,68
Fekete Csaba – Üzemeltetési vezető (2026.06.03-ig) (3), (4)	120.000	n/a	1,16	-	n/a	-
Dolgozói saját részvények (1)	1.576.167	n/a	-	1.789.829	n/a	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

(1) A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza.

(2) A „B” sorozatú dolgozói részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a törzsrészvényhez képest 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 2026. május 6-i közlése szerint Bognár Tünde vezérigazgató részére kiadásra került 17.486 db dolgozói részvény, illetve visszavásárlásra került Farkas Ildikótól 111.148 db, Fekete Csabától pedig 69.418 db részvény.

(4) A Társaság 2026. június 4-i közlése szerint Fekete Csaba üzemeltetési vezető távozásával a birtokában lévő 50.582 db dolgozói részvény visszavásárlásra került.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. 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.	2030. május 31.
Dr. Kálmán János	Tag	2006. augusztus 21.	2030. május 31.
Kocsány János	Tag	2011. április 28.	2030. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	Tag	2014. július 21.	2030. május 31.
Szígeti András	Tag	2014. július 21.	2030. május 31.
Hornung Péter	Tag	2017. április 20.	2030. május 31.
Farkas Ildikó	Tag	2023. április 28.	2030. május 31.

Az Audit Bizottság az Igazgatótanács három független tagjából áll: Dr. Kálmán János (elnök), Dr. Martin-Hajdu György és Hornung Péter. A Graphisoft Park SE vezérigazgatója 2025. június 30-ig Kocsány János, azután Bognár Tünde.

2. Számviteli politika

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

A tevékenység szezonálisága

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

Deviza-átszámítási árfolyamok

A deviza-átszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2025. június 30. napján végződő 6 hónap	2026. június 30. napján végződő 6 hónap
EUR/HUF nyitó:	410,09	385,40
EUR/HUF záró:	399,30	355,05
EUR/HUF átlag:	404,67	372,30

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

3. Pénzeszközök

	2025. december 31.	2026. június 30.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	20.618	6.410
Pénzeszközök	20.619	6.411

4. Vevők

	2025. december 31.	2026. június 30.
Vevők	759	1.532
Vevők értékvesztése	(15)	(15)
Vevők	744	1.517

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2025. december 31.	2026. június 30.
Adókövetelés	290	32
Adókötelezettség	(515)	(868)
Nettó (kötelezettség)	(225)	(836)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

6. Egyéb forgóeszközök

	2025. december 31.	2026. június 30.
Elhatárolt bevételek	157	275
Elhatárolt költségek	70	597
Banki biztosítéki számlák	2.614	2.661
Egyéb követelések	11	80
Egyéb forgóeszközök	2.852	3.613

7. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
Nettó érték:			
2024. december 31.	794	383	1.177
Bruttó érték:			
2024. december 31.	1.381	1.145	2.526
Növekedés	6	93	99
Selejtezés	-	(2)	(2)
Értékesítés	-	(1)	(1)
Átváltási különbözet	-	60	60
2025. december 31.	1.387	1.295	2.682
Értékcsökkenés:			
2024. december 31.	587	762	1.349
Növekedés	73	126	199
Selejtezés	-	(2)	(2)
Értékesítés	-	(1)	(1)
Átváltási különbözet	-	40	40
2025. december 31.	660	925	1.585
Nettó érték:			
2025. december 31.	727	370	1.097

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Bruttó érték:

2025. december 31.	1.387	1.295	2.682
Átsorolás befektetésű célú ingatlanok közé	(112)	-	(112)
Növekedés	7	53	60
Selejtezés	-	(20)	(20)
Értékesítés	-	(105)	(105)
Átváltási különbözet	-	82	82
2026. június 30.	1.282	1.305	2.587

Értékcsökkenés:

2025. december 31.	660	925	1.585
Átsorolás befektetésű célú ingatlanok közé	(55)	-	(55)
Növekedés	35	55	90
Selejtezés	-	(20)	(20)
Értékesítés	-	(57)	(57)
Átváltási különbözet	-	60	60
2026. június 30.	640	963	1.603

Nettó érték:

2026. június 30.	642	342	984
-------------------------	------------	------------	------------

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

8. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak		Vagyoni értékű jogok	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2024. december 31.	33	33	2025. december 31.	36	36
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2024. december 31.	156	156	2025. december 31.	186	186
Növekedés	19	19	Növekedés	-	-
Selejtezés	-	-	Selejtezés	(88)	(88)
Átváltási különbözet	11	11	Átváltási különbözet	12	12
2025. december 31.	186	186	2026. június 30.	110	110
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2024. december 31.	123	123	2025. december 31.	150	150
Növekedés	18	18	Növekedés	5	5
Selejtezés	-	-	Selejtezés	(88)	(88)
Átváltási különbözet	9	9	Átváltási különbözet	9	9
2025. december 31.	150	150	2026. június 30.	76	76
Nettó érték:			Nettó érték:		
2025. december 31.	36	36	2026. június 30.	34	34

9. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:			
2024. december 31.	8.517	214.265	222.782
Növekedés	60	931	991
Selejtezés	(7)	-	(7)
Értékesítés	(2.274)	-	(2.274)
Valós érték változás	-	(13.604)	(13.604)
2025. december 31.	6.296	201.592	207.888
Növekedés	10	935	945
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közül	-	129	129
Valós érték változás	-	1.613	1.613
2026. június 30.	6.306	204.140	210.575

A befektetési célú ingatlanok 2026. I. félévi 945 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (82 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (853 ezer euró),
- telek értéknövelő beruházás (10 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 2026. 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:

		2025. december 31.	2026. 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	46.000 m ²	46.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		82-90%	82-90%
Átlagos diszkontráta		7,98%	8,01%

10. Szállítók

	2025. december 31.	2026. június 30.
Szállítók - belföldi	893	722
Szállítók	893	722

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2025. december 31.	2026. június 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	170	120
Bérlői kauciók	1.059	1.499
Hitelek valós érték különbözete*	288	140
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	2.064	1.542
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.581	3.301

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2025. december 31.	2026. június 30.
Rövid lejáratú	16.173	2.971
Hosszú lejáratú	50.167	61.947
Hitelek	66.340	64.918

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitel:

	2025. december 31.	2026. június 30.
Rövid lejáratú	2.145	-
Hosszú lejáratú	23.309	25.465
Hitelek	25.454	25.465

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

A hitel eredeti keretösszege 40 millió euró. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A Társaság 2026. március 12-én módosította a hitelszerződés a hátralévő időszakra vonatkozó törlesztési ütemezését. Ennek értelmében a 2025. év végén fennálló tőke teljes összege csak lejáratkor lesz esedékes. A szerződés lejáratú időpontja nem változott. A lejáratkor visszafizetendő tőke összege 25.496 ezer euró, melynek 2026. június 30-i amortizált bekerülési értéke 25.465 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott hitelek:

1. számú Unicredit hitel:

	2025. december 31.	2026. június 30.
Rövid lejáratú	12.512	1.456
Hosszú lejáratú	-	10.381
Hitelek	12.512	11.837

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.

2026. június 18-án aláírásra került a hitel refinanszírozására vonatkozó hitelszerződés. A refinanszírozás keretében a 2026. év végén lejáratú, 11,6 millió euró összegű hitel kiváltásra kerül. Az új hitelszerződés lejáratát 2029. december 17. lesz, kamatozása pedig a teljes futamidőre rögzítésre került. A táblázat összevontan kezeli az eredeti hitelt és annak refinanszírozását.

A 2026. június 30-án fennálló hiteltartozás 12.000 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 11.837 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

2. számú Unicredit hitel:

	2025. december 31.	2026. június 30.
Rövid lejáratú	1.516	1.515
Hosszú lejáratú	26.858	26.101
Hitelek	28.374	27.616

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12.2. Elemzések

A hitelek valós értéke:

	2025. december 31.	2026. június 30.
Erste Bank Hungary Zrt.	25.454	25.465
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	12.512	11.837
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	28.374	27.616
Hitelek	66.340	64.918

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

Kedvezményes kamatozású hitel:

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújtott a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleztek kis-és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitel összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2026. június 30-ra vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
UniCredit Bank Hungary Zrt.	11.977	140	11.837
Hitelek (NHP)	11.977	140	11.837

* A hitelszerződés megkötésének időpontjában érvényes piaci alapú 2,5%-os fix kamatlábbal számolva.

** A kedvezményes kamatozású hitel valós érték különbözetét (az NHP keretében kapott ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatás) az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (11. megjegyzés) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

13. Fedezeti ügyletek valós értéke

	2025. december 31.	2026. június 30.
ERSTE Bank Hungary Zrt. hitel	617	594
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	2.180	2.063
Fedezeti ügyletek valós értéke*	2.797	2.657
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	2.797	2.657
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	2.833	2.683

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14. Árbevétel

	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2026. június 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap	2026. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtalan bérbeadás árbevétele	4.358	4.443	8.699	8.937
Árbevétel	4.358	4.443	8.699	8.937

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

15. Működési költség

	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2026. június 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap	2026. június 30. napján végződő 6 hónap
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	49	49	96	98
Személyi jellegű költség	645	425	814	618
Egyéb működési költség	195	191	336	339
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	58	48	114	95
Működési költség	947	713	1.360	1.150

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2026. június 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap	2026. június 30. napján végződő 6 hónap
Iroda és telekommunikáció	4	8	5	13
Jog és adminisztráció	85	108	147	165
Egyéb	106	75	184	161
Egyéb működési költség	195	191	336	339

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Egyéb bevétel

	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2026. június 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap	2026. június 30. napján végződő 6 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	30	2	48	70
Továbbszámlázott beruházási költségek	(26)	(2)	(40)	(49)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.854	2.365	3.814	4.673
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.742)	(2.216)	(3.590)	(4.395)
Egyebek	9	26	(2)	198
Egyéb bevétel	125	175	230	497

17. Kamatbevétel és kamatköltség

	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2026. június 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap	2026. június 30. napján végződő 6 hónap
Kapott kamatok	63	73	124	158
Hitelkamatok	(355)	(332)	(715)	(661)
Egyéb kamatköltség	(9)	(5)	(16)	(11)
Nettó kamatköltség	(301)	(264)	(607)	(514)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

18. Árfolyamkülönbözet

	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2026. június 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap	2026. június 30. napján végződő 6 hónap
Realizált (árfolyamvesztesség) / nyereség	(33)	145	(39)	134
Nem realizált (árfolyamvesztesség) / nyereség	(23)	22	(13)	17
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	11	(22)	10	10
Árfolyamkülönbözet	(45)	145	(42)	161

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

19. Nyeréségadó

	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2026. június 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap	2026. június 30. napján végződő 6 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(24)	(26)	(47)	(51)
Nyeréségadó	(24)	(26)	(47)	(51)

A Csoport tagvállalatai alanyai az innovációs járuléknak, amely a tárgyévi nyereségadóból 40 ezer eurót tesz ki. A Graphisoft Park Engineering & Management Kft leányvállalat a tevékenységéből fakadóan nem tartozik a SZIT törvény hatálya alá, ennek megfelelően társasági és iparűzési adó, valamint halasztott adó ehhez a céghez kapcsolódóan merülhet fel. 2025-ben és 2026-ban az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó, és 0,3% innovációs járulék.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2025. június 30. napján végződő 3 hónap	2026. június 30. napján végződő 3 hónap	2025. június 30. napján végződő 6 hónap	2026. június 30. napján végződő 6 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	(1.842)	4.685	(4.718)	9.493
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	(0,18)	0,46	(0,47)	0,94
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	(0,18)	0,46	(0,47)	0,94

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.

21. Saját részesvények

A Graphisoft Park SE saját részesvény adatai a következők:

	2025. december 31.	2026. június 30.
Törzsrészesvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részesvények száma	1.576.167	1.789.829
Részesvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részesvények névértéke összesen (EUR)	42.505	46.778
Saját részesvények bekerülési értéke összesen	996	1.000

A Társaság 2026. május 6-i közlésétele szerint Bognár Tünde vezérigazgató részére kiadásra került 17.486 db dolgozói részesvény, illetve visszavásárlásra került Farkas Ildikótól 111.148 db, Fekete Csabától pedig 69.418 db részesvény.

A Társaság 2026. június 4-i közlésétele szerint Fekete Csaba üzemetelési vezető távozásával a birtokában lévő 50.582 db dolgozói részesvény visszavásárlásra került.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

22. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2026. június 30-án:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2026. június 30.	Valós érték 2026. június 30.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	211.559	213.989	2.430
Immateriális javak	8	34	34	-
Adókötelezettség, nettó	5	(836)	(836)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		210.757	213.187	2.430
Pénzeszközök	3	6.411	6.411	-
Vevők	4	1.517	1.517	-
Egyéb forgóeszközök	6	3.613	3.613	-
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	2.657	2.657	-
Szállítók	10	(722)	(722)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.301)	(3.301)	-
Hitelek	12	(64.918)	(64.918)	-
Pénzügyi instrumentumok		(54.743)	(54.743)	-
Nettó eszközérték		156.014	158.444	2.430

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2026. június 30-án 213.647 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2025. dec. 31.	Valós érték 2025. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	208.985	211.436	2.451
Immateriális javak	8	36	36	-
Adókötelezettség, nettó	5	(225)	(225)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		208.796	211.247	2.451
Pénzeszközök	3	20.619	20.619	-
Vevők	4	744	744	-
Egyéb forgóeszközök	6	2.852	2.852	-
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	2.797	2.797	-
Szállítók	10	(893)	(893)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.581)	(3.581)	-
Hitelek	12	(66.340)	(66.340)	-
Pénzügyi instrumentumok		(43.802)	(43.802)	-
Nettó eszközérték		164.994	167.445	2.451

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2025. december 31-én 211.066 ezer euró volt.

23. Északi terület kármentesítése

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

A kármentesítési kötelezésre való határozat a gázgyártás leállítását követő több évtizednyi halogatás után, végül 2015-ben megszületett. A határozatban foglalt határidő többszörösen meghosszabbításra került, ezekről korábbi jelentéseinkben részletesen beszámoltunk.

2024. november 19. napján hatályba lépett egy kormányrendelet módosítás, ami ún. kötelező felülvizsgálatot írt elő, 5 év késedelem esetén kötelezővé tette a határozat alapjául szolgáló műszaki beavatkozási terv felülvizsgálatát és ezzel tartalmában eltörölte a korábbi kármentesítési határidőt. A felülvizsgálat elrendelésére a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár lett kijelölve. A módosított kormányrendelet alapján az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkára 2024. december 20-án kelt határozatában elrendelte a felülvizsgálatot, és az új, felülvizsgált beavatkozási terv benyújtásának határidejét 2026. december 31-ben állapította meg. A felülvizsgálat ideje alatt a korábbi beavatkozási terv végrehajtását nem lehet megkezdeni.

Ez ellen a felülvizsgálatot elrendelő határozat ellen a Társaság 2025. január 21-én közigazgatási pert indított. A bírósági eljárásban előadott álláspontunk szerint a meghozott határozat az Alaptörvénybe ütközött és a határozat meghozatala során nem érvényesültek a jogállami normák.

A közigazgatási perben a Graphisoft Park oldalán bekapcsolódott az eljárásba a Fővárosi Önkormányzat, a Helyettes Államtitkár oldalán pedig az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. A közigazgatási bíróság 2025. május 6-án helyt adott a Graphisoft Park keresetének és megsemmisítette a felülvizsgálati eljárást elrendelő határozatot súlyos eljárásjogi szabálysértések miatt. Az Alaptörvénybe és az EU-s jogszabályokba való ütközés nem került vizsgálatra, mert az eljárásjogi szabálysértés miatt mindenképpen meg kellett semmisíteni a korábbi határozatot. A május 6-ai közigazgatási bírósági döntéssel szemben a Helyettes Államtitkár és az MVM Energiakereskedelmi Zrt. a Kúriához fordultak rendkívüli perorvoslat keretében, a Kúria ugyanakkor elutasította az igényüket.

Mindezeket követően a Helyettes Államtitkár 2025. augusztus 4-én ismételten elrendelte a felülvizsgálatot, mely határozat érdemi része ellen Társaságunk 2025. szeptember 2-án ismételten közigazgatási pert indított. A perben a Graphisoft Park oldalán bekapcsolódott az eljárásba a Fővárosi Önkormányzat és a III. Kerületi Önkormányzat, a Helyettes Államtitkár oldalán pedig az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. Az első tárgyaláson, 2026. február 24-én a kármentesítés határidejét eltörölő határozat ellen benyújtott közigazgatási perben az eljáró Fővárosi Törvényszék helyt adott a Graphisoft Park indítványának: a Fővárosi Törvényszék az Alkotmánybírósághoz fordul, kezdeményezve a határozat jogalapját képező jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését. A bíróság tartalmában egyetértett azzal, hogy a kármentesítés jogszabályalkotással lehetővé tett halasztása során nem érvényesültek a jogállami normák. A közigazgatási per az Alkotmánybíróság döntése után folytatódik.

Az érdemi kármentesítés változatlanul nem kezdődött meg, a kármentesítés várható megkezdésének és elvégzésének időpontja továbbra is bizonytalan, továbbra sem becsülhető meg. A fejleményekről továbbra is folyamatosan tájékoztatni fogjuk a Tisztelt Részvényeseket és a tőkepiaci szereplőket.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2026. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ FÉLÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

24. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

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

25. Nyilatkozat

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