GRAPHISOFT PARK SE

Időközi vezetőségi beszámoló – 2026. harmadik negyedév

2026. november 11.



GRAPHISOFTPARK

Vezetői összefoglaló

Az év első 9 hónapjának eredményei alapján 2026. év egészére korábbi előrejelzéseinknél kedvezőbb eredményt várunk, amelyhez ugyanakkor több, jövőre várhatóan nem ismétlődő tényező is hozzájárul. Ezért 2027-re az ideinél számottevően alacsonyabb eredménnyel kalkulálunk.

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**. Az eredmény elsősorban az irodapark stabil bérlői állományának, valamint a kedvezően alakuló pénzügyi eredménynek köszönhető. **A Graphisoft Park kihasználtsága az előző negyedévhez képest javult, 95%-ra nőtt**, ezzel továbbra is jelentősen meghaladja a budapesti irodapiac 87%-os átlagát. 2026. III. negyedév végén a független értékbecslő az ingatlanállomány **valós piaci értékét összesen 213,6 millió euróra értékelte, átlagosan 8,1%-os hozamelvárással számolva.** Az ingatlanállomány értéke stabil maradt, ami a Park kedvező kihasználtságát és hosszú távú jövedelemtermelő képességét tükrözi. A változó bérlői igényekhez való rugalmas alkalmazkodás, a Park egyedülálló természeti környezete, valamint a technológiai és informatikai fókuszból adódó sajátos miliő együttesen járulnak hozzá ahhoz, hogy bérlőink a változékony gazdasági környezet ellenére is a hazai piaci átlagnál hosszabb távra köteleződnek el. A folyamatos szerződéshosszabbítások eredményeként **a hátralévő átlagos bérleti idő (WAULT) 2026. III. negyedév 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 a bérlői állomány stabilitásával és ennek megfelelően kiegyensúlyozott bérleti díjbevételekkel számolunk, és figyelembe vesszük a pénzügyi eredmények kedvezőbb alakulását is, így **9 millió euró pro forma adózott eredményt** prognosztizálunk, ami várhatóan több mint **8%-kal haladja** meg az előző év normál üzletmenetből származó eredményét. **A 2027. évi előrejelzésben** ugyanakkor továbbra is bizonytalan irodapiaci környezetre számítunk. A lejáró bérleti szerződésekre, valamint a bérlői területigények várható változására tekintettel a jelenlegi kihasználtsági szinthez képest **üresedési kockázattal kalkulálunk,** továbbá egyes szerződések lejárta előtti terlületcsökkentések miatt **2026-ban realizált egyszeri kompenzáció hiányozni fog 2027-ben**. Emellett jövőre **az ideinél 450 ezer euróval magasabb kamatköltséggel** számolunk, mivel a Közgyűlés többségi határozata alapján a Társaság az előző évi 10 millió euró rendkívüli nyereségét az idén lejáró, kedvező kamatozású **NHP hitelének végtörlesztése helyett osztalékként kifizette**, és vállalta annak piaci kamaton történő refinanszírozását. Mindezek figyelembevételével **2027-re 8 millió euró pro forma adózott eredménnyel** számolunk.

Alkotmánybírósági döntés – az Északi fejlesztési terület kármentesítése

Az egykori Óbudai Gázgyárban folytatott tevékenység következtében a Társaság tulajdonában álló 3,2 ha északi fejlesztési terület szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek jelenlegi jogutódja, az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. kötelezettsége. 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.

2026 I.-III. negyedév pro forma eredmények

A 2026. I-III. negyedévi **13,29 millió euro bérleti díjbevétel** a kihasználtság szintje és a bérleti díj indexálások következtében **az előző év azonos időszakát 215 ezer euróval meghaladta**, míg az **egyéb bevétel** is jelentős, **325 ezer euró növekedést** mutatott. Ez utóbbi alapvetően a bérlők által kért és finanszírozott időszaki 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 telekértékesítéshez kapcsolódó egyszeri költségek hiányában összességében az előző év azonos időszakához képest **9%-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 tőkekintlévőség után fizetendő kamatok pedig csökkentek, továbbá a forint erősödése a forintban tartott eszközeinken árfolyamnyereséget eredményezett. Mindezek együttes hatásaként 2026 I-III. negyedévében az **EBITDA közel 6%-kal növekedett, az adózott eredmény pedig jelentősen, 17%-kal haladta meg az előző év hasonló időszakának eredményét.**

(millió euró)	2025. I-III. negyedév	2026. I-III. negyedév
Bérleti díj bevétel	**13,07**	**13,29**
Egyéb bevétel (nettó)	0,34	0,66
Működési költség	(1,63)	(1,48)
EBITDA	**11,78**	**12,47**
Értékcsökkenés	(4,69)	(4,55)
Üzemi eredmény	**7,09**	**7,92**
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(0,91)	(0,70)
Adózás előtti eredmény	**6,18**	**7,22**
Nyereségadó	(0,07)	(0,08)
Adózott eredmény	**6,11**	**7,14**
Déli Fejlesztési telek értékesítése	11,10	-
Adózott eredmény egyszeri tétellel	**17,21**	**7,14**

2026 – 2027 Előrejelzés

A kihasználtság 2026. II. negyedévi átmeneti mérséklődését követően az elmúlt hónapokban a meglévő bérlőink területbővítései és új bérlők megjelenése is kedvezően hatottak a kihasználtság alakulására. A jelenleg érvényes szerződéseket és a bérleti díjak indexálását figyelembe véve **az idei évre 17,6 millió euró bérleti díjbevételt** prognosztizálunk. Az **egyéb bevételeinket 700 ezer euróra** becsüljük, amely egyszeri tételeket, köztük a bérlői területcsökkentésekhez kapcsolódó kompenzációkat is tartalmaz, mely természetesen a 2027 évi bérleti díjbevételből hiányozni fog. **2027-re** vonatkozóan üresedési kockázattal is számolunk, és nem kalkulálunk a 2026-ban realizált egyszeri díjbevételekhez hasonló egyéb tételekkel sem. Ennek megfelelően az idei évit nem meghaladó, **17,6 millió euró bérleti díjbevétellel**, és mintegy **500 ezer euró egyéb bevétellel** számolunk. A **működési költségek** tekintetében **2026-ban** mintegy **18%-os csökkenést várunk**, mivel a telekértékesítéshez és a vezetőváltáshoz kapcsolódó, 2025-ben felmerült rendkívüli költségekhez hasonló egyszeri tételekkel idén nem számolunk. **2027-ben** ugyanakkor ehhez képest a **működési költségek mérsékelt növekedése** várható. Az **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt

fokozatosan csökkent, azonban 2026-ban az energiahatékonysági fejlesztések aktiválása várhatóan ellensúlyozza ezt a hatást, és **2026-ban** és **2027-ben** is **6,1 millió euró** értékcsökkenéssel számolunk. A **pénzügyi eredményre** vonatkozó várakozásainkat több tényező határozza meg. A hiteltörlesztések következtében 2026-ban kismértékben csökkennek a kamatráfordítások, a szabad pénzeszközökön realizálható kamatbevétel továbbra is javítja a pénzügyi eredményeket, a forint árfolyama alapján pedig a korábbi várakozásainknál kedvezőbb árfolyamkülönbözet mutatható ki, így összességében **1,1 millió euró pénzügyi költség** várható. **2027-ben** ugyanakkor a kamatköltségek jelentősebb emelkedésével kell számolni, mivel 2026-ban a Társaság az év végén lejáró és rendkívül kedvező kamatozású NHP hitelt piaci kamatozású új hitellel refinanszírozta. A refinanszírozás **2027-ben** mintegy **450 ezer euró többlet-kamatköltséget** jelent, ahogyan azt 2026-ban kifizetett rendkívüli osztalékról döntő közgyűlésen előre jeleztük.

Összességében **2026-ban** az előző év normál üzletmenetből származó eredményét 8%-kal meghaladó, **9 millió euró pro forma adózott eredmény** várható. **2027-ben** azonban fentiek figyelembevételével **az ideinél mintegy 1 millió euróval alacsonyabb, azaz 8 millió euró** pro forma adózott eredményre számítunk.

(millió euró)	2024. tény	2025. tény	*2026. várható*	*2027. terv*
Bérleti díj bevétel	**17,26**	**17,51**	***17,6***	***17,6***
Egyéb bevétel (nettó)	1,00	0,61	*0,7*	*0,5*
Működési költség	(1,86)	(2,35)	*(2,0)*	*(2,2)*
EBITDA	**16,40**	**15,77**	***16,3***	***15,9***
Értékcsökkenés	(6,45)	(6,22)	*(6,1)*	*(6,1)*
Üzemi eredmény	**9,95**	**9,55**	***10,2***	***9,8***
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,63)	(1,14)	*(1,1)*	*(1,7)*
Adózás előtti eredmény	**8,32**	**8,41**	***9,1***	***8,1***
Nyereségadó	(0,36)	(0,10)	*(0,1)*	*(0,1)*
Adózott eredmény	**7,96**	**8,31**	***9,0***	***8,0***
Déli fejlesztési terület értékesítése	-	11,10	-	-
Fedezeti ügylet zárásának egyszeri hatása	-	1,07	-	-
Adózott eredmény egyszeri tételekkel együtt	**7,96**	**20,48**	***9,0***	***8,0***

Ingatlanállomány és valós nettó eszközérték

2026. III. negyedév végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét összesen 213,6 millió euróra** értékelte, átlagosan **8,1%-os hozamelvárással[1] számolva**. Az év során elért eredmény mintegy 10 millió euróval növelte, míg a kifizetett osztalék 18,5 millió euróval csökkentette a Társaság pénzeszközeit, mely az időszak végére 9,7 millió eurót ért el. A hitelállomány a folyamatos törlesztések eredményeképpen 64,4 millió euróra csökkent, míg az euró alapú hitelek kamatfixálására kötött kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke[2] közel 3,4 millió euróval járult hozzá a nettó eszközérték alakulásához. Mindezek együttes hatásaként a Társaság **valós nettó eszközértéke 162 millió euróra** módosult.

[1] A hozamráta meghatározása a független értékbecslő által becsült kockázatokkal korrigált pénzáramlásokon alapul.
[2] Afedezeti 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.	2026. szept. 30.
Elkészült, átadott ingatlanok	203.206	204.321	205.787	205.719
Fejlesztési telkek	7.860	7.860	7.860	7.860
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	**211.066**	**212.181**	**213.647**	**213.579**
Valós nettó eszközérték	**167.445**	**172.523**	**158.444**	**162.305**
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	16,61	17,11	15,71	16,10
Könyv szerint nettó eszközérték	**164.994**	**170.079**	**156.014**	**159.851**
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (EUR)[3]	16,36	16,87	15,47	15,85

* * *

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 30 évvel ezelőtt megfogalmazott stratégiája tehát az utóbbi években általánosan elterjedt hibrid munkavégzés mellett is működik. Bár az irodahasználat módja és mértéke, és a bérelt területek különböző funkciójának megoszlása jelentős változásokon megy keresztül, a nagyfokú kreativitást és intenzív együttműködést igénylő kutató-fejlesztő tevékenység nem nélkülözheti legalább részben a személyes jelenlétet. A Társaság által a kezdetekkor meghatározott célpiac, a **technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozások** köre tehát a bizonytalan gazdasági kilátások közepette is jó választásnak bizonyult, hiszen ezen a területen a siker kulcsa **a tehetségek vonzása**. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Bognár Tünde
Vezérigazgató

[3] Konszolidált, IFRS beszámoló szerinti egy részvényre jutó saját tőke

Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2025.09.30	**2026.09.30**
	napján végződő 9 hónap	
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:		
Ingatlan bérbeadás árbevétele	**13.072**	**13.287**
Működési költség	(1.636)	(1.482)
Egyéb bevétel (nettó)	341	666
EBITDA	**11.777**	**12.471**
Értékcsökkenés és amortizáció	(4.684)	(4.550)
Üzemi eredmény	**7.093**	**7.921**
Nettó kamatköltség	(885)	(808)
Egyéb pénzügyi eredmény	(27)	105
Adózás előtti eredmény	**6.181**	**7.218**
Nyereségadó	(70)	(77)
Pro forma adózott eredmény egyszeri tételek nélkül (1)	**6.111**	**7.141**
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény egyszeri tételek nélkül (EUR) (3)	**0,61**	**0,71**
B) Egyéb eredmény (egyszeri tételek):		
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége	11.096	-
Egyéb eredmény (2)	**11.096**	**-**
A) + B) Pro forma adózott eredmény	**17.207**	**7.141**
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (3)	**1,71**	**0,71**
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(10.216)	1.112
El nem számolt értékcsökkenés	4.531	4.407
Beszámoló szerinti adózott eredmény (4)	**11.522**	**12.660**
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (3)	**1,14**	**1,26**

(1) A „pro forma” eredmény az ingatlanállomány valós értékének változása helyett a bekerülési érték modell szerinti eredményt mutatja be.

(2) Az egyéb eredmény 2025-ben a Déli fejlesztési terület értékesítésének nyereségét tartalmazza.

(3) 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).

(4) A beszámoló szerinti eredmény 2026 III. negyedévében 5.519 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 4.407 ezer euróval, míg a valós érték változásuk 1.112 ezer euróval növelte az eredményt. 2026. III. negyedévében 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 értékbecslő a bérbeadott ingatlanok valós értékét az előző év végéhez képest minimális mértékben, 1,2%-kal növelte. Mindezek eredményeként összességében 2026-ban 12.660 ezer euró beszámoló szerinti nyereség jelentkezik az előző évi 11.522 ezer euró nyereséggel szemben. A valós értékben bekövetkezett változások részletezését a Kiegészítő Melléklet 9. (Befektetési célú ingatlanok) pontja tartalmazza.

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2025. december 31.	2026. szeptember 30.
Ingatlanok valós értéke	**203.206**	**205.719**
-ebből könyv szerinti érték (1)	*201.592*	*204.061*
Fejlesztési telkek valós értéke	**7.860**	**7.860**
-ebből könyv szerinti érték (1)	*6.296*	*6.308*
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	**211.066**	**213.579**
Hitelállomány	(66.749)	(64.398)
Pénzeszközök (4)	20.619	9.722
Egyéb tételek	2.509	3.402
Becsült valós nettó eszközérték (2)	**167.445**	**162.305**
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	*164.994*	*159.851*
Forgalomban lévő törzsrészvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	**16.61**	**16.10**
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (euró) (1) (3)	*16.36*	*15.85*

(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 részvényeket, valamint a dolgozói részvényeket (lásd Kiegészítő melléklet 1.3 pontja).

(4) A 2025. év végi pénzeszköz állományhoz képest 2026. I-III. negyedévben az üzleti tevékenységünkből 10 millió euró keletkezett, miközben az adósságszolgálat ebben az időszakban 2,4 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 melléket 22. megjegyzése tartalmazza.

Részletes elemzés

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

- 2026. I-III. negyedévi pro forma eredmények,
- Hasznosítás, kihasználtság,
- ESG stratégia és korszerűsítési program,
- Finanszírozás,
- 2026. és 2027. évi eredmény előrejelzés,
- További fejlesztési lehetőségek.

2026. I-III. negyedévi „pro forma" eredmények

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

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2026: 13.287 ezer euró; 2025: 13.072 ezer euró) a magas kihasználtság és a megélvő bérleti díjak indexálása eredményeképpen 215 ezer euróval, 1,6%-kal haladta meg az előző évet.

- A **működési költség** (2026: 1.482 ezer euró; 2025: 1.636 ezer euró) 9,4%-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: 666 ezer euró; 2025: 341 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 lejárata előtti bérleménycsökkentés ellenében idén fizetett egyszeri kompenzációk.

- Az **értékcsökkenési leírás** (2026: 4.550 ezer euró; 2025: 4.684 ezer euró) közel 3%-kal csökkent az előző évihez képest, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.

- Fentiek következtében az **EBITDA** (2026: 12.471 ezer euró; 2025: 11.777 ezer euró) 694 ezer euróval, 6%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2026: 7.921 ezer euró; 2025: 7.093 ezer euró) 828 ezer euróval, 12%-kal növekedett az előző évihez képest.

- A **nettó kamatköltség** (2026: 808 ezer euró; 2025: 885 ezer euró) közel 9%-kal csökkent az előző évhez képest. A csökkenéshez hozzájárult, hogy az osztalékfizetésig rendelkezésre álló magasabb pénzállomány több kamatbevételt eredményezett. Emellett a hitelek folyamatos törlesztése miatt a kamatráfordítások is mérséklődtek.

- Az **egyéb pénzügyi eredményt** (2026: 105 ezer euró nyereség; 2025: 27 ezer euró veszteség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbözete befolyásolja.

- A **nyereségadó** (2026: 77 ezer euró; 2025: 70 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.

- Az általános üzletmenetből származó **nettó nyereség** (2026: 7.141 ezer euró; 2025: 6.111 ezer euró) a fentiek alapján 1.030 ezer euróval, **közel 17%-kal haladja meg az előző évet**. A teljes nettó nyereséget 2025-ben a Déli fejlesztési terület értékesítése növelte, melyet az egyszeri tételek között muttatunk be.

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	2026Q3
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	**94%**	**95%**	**95%**	**96%**	**96%**	**94%**	**95%**
Összes bérbeadható terület (m^2):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

A COVID-válságot követően az irodapark kihasználtsága stabilan visszatért a 97–98%-os szintre, ezt követően pedig némi csökkenés után kis ingadozásokkal stabilan 95% körül alakult. Ez jól mutatja, hogy az egyes bérlők területcsökkentési igényeit folyamatosan ellensúlyozzák a meglévő bérlők bővülései és az új bérlők megjelenése. Az irodapark kihasználtsága így tartósan és jelentősen meghaladja a budapesti irodapiac 87%-os átlagát, ami jól tükrözi a zöld környezetet és magas műszaki színvonalat kínáló irodapark versenyképességét és tartós piaci vonzerejét.

ESG stratégia és korszerűsítési program

Az elmúlt években az irodapiacot jelentős átalakulások és kihívások jellemezték: a covid hatására felgyorsult a home office elterjedése, nőtt az üresedési ráta, miközben az energiaválság fokozta az üzemeltetési költségeket is. Mindezek mellett a fenntarthatóság és az ESG szempontok is nagyobb hangsúlyt kaptak, mind a bérlői, mind a befektetői elvárásokban. Társaságunk az ezekkel összhangban meghatározott stratégiai célkitűzések elérésén dolgozik, figyelembe véve nemcsak a környezeti, hanem a hosszú távú pénzügyi hatásokat is. A fenntartható működéshez kapcsolódó vállalásainkat és eredményeinket immár negyedik éve, a GRI[4] sztenderdek szerint készített, éves fenntarthatósági jelentésben rendszeresen mutatjuk be és követjük nyomon.

Kiemelt célunk az irodapark **energiafelhasználásának optimalizálása és karbonlábnyomának csökkentése**, a bérlői komfort és a hatékony működés megőrzése mellett. Ennek fontos eszköze a tudatos energiafogyasztás ösztönzése, a fogyasztás folyamatos monitorozása és a bérlőkkel való szoros együttműködés. A 2022–2023-ban elért jelentős energiamegtakarításokat követően az elmúlt években ismét növekvő energiafelhasználást tapasztaltunk, elsősorban a home office arány csökkenése és az elektromos autók terjedése következtében. Energetikai fejlesztéseink egyik fő célja ezért, hogy korszerű, energiatakarékos berendezések alkalmazásával és az üzemeltetés további optimalizálásával **ellensúlyozzuk a növekvő használatból eredő többletfogyasztást**, és mérsékeljük a működéshez kapcsolódó karbonkibocsátást.

Az **átfogó energetikai korszerűsítési stratégia és ütemterv** mentén az elmúlt három évben több mint 21 ezer m^2 bérbeadható területet érintően valósultak meg energiahatékonyságot javító beruházások, többek között hőszivattyúk és napelemes rendszerek telepítése, nyílászárók cseréje, valamint egyes épületszerkezeti elemek energetikai korszerűsítése. **2026-ban a korábbi éveket meghaladó volumenű fejlesztések indultak el**, amelyek ráfordításai már az I–III. negyedévben meghaladták a 2025. évi teljes volument. A beruházások elsősorban hőszivattyúk, napelemek, valamint energia- és víztakarékos berendezések telepítésére irányulnak. A korszerűsítéseket a bérlőkkel folyamatosan egyeztetve, az épületek hosszú távú fenntarthatóságát és gazdaságos üzemeltetését szem előtt tartva valósítjuk meg. A fejlesztések és a tudatos üzemeltetés eredményességét jól mutatja, hogy a 2007-ben épült M épületünk 2026-ban **BREEAM Excellent minősítést** szerzett. Ez igazolja, hogy a meglévő, közel húszéves irodaépületek is képesek korszerűsítések és hatékony működtetés mellett magas szintű fenntarthatósági követelményeknek megfelelni. A jövőbeni beruházások során is kiemelt figyelmet fordítunk a fenntarthatósági minősítési rendszerek követelményeire, valamint a tudatos anyaghasználatra, az építőanyagok élettartamára, minőségére és újrahasznosíthatóságára, továbbá az átépítések és az üzemeltetés során keletkező hulladék minimalizálására.

[4] Jelentéseink a Global Reporting Initiative (GRI) fenntarthatósági jelentéstételi szabványai szerint készülnek, mivel a CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive, az EU fenntarthatósági vállalati jelentéstételről szóló irányelve) előírásai jelenleg nem vonatkoznak Társaságunkra, és a magyar ESG törvény hatálya is szűkült. A kapcsolódó szabályozások változását ugyanakkor figyelemmel kísérjük, hogy az előírásoknak való megfelelést folyamatosan biztosítsuk.

Fenntarthatósági stratégiánk egyre hangsúlyosabb eleme **a klímaváltozás hatásaihoz és a szélsőséges időjárási körülményekhez való alkalmazkodás**. A nyári hőhullámok, a hosszabb száraz időszakok és a rövid idő alatt lehulló nagy mennyiségű csapadék új kihívásokat jelentenek az épületek üzemeltetésében és a zöldterületek fenntartásában egyaránt. Célunk, hogy a hűtési rendszerek hatékonyságának javításával, a vízgazdálkodás és a zöldinfrastruktúra tudatos fejlesztésével növeljük az irodapark alkalmazkodóképességét, hosszú távon is biztosítva a bérlői komfortot.

A felelős vízgazdálkodás jegyében törekszünk a vízfogyasztás mérséklésére és a csapadékvíz helyben tartását szolgáló természetalapú megoldások alkalmazására. Ennek részeként **szivacsváros-szemléletre épülő pilot projekteket** valósítottunk meg, és elkészítettük a Graphisoft Park egészére kiterjedő zöldinfrastruktúra-fejlesztési koncepciót. Az ebben meghatározott fejlesztéseket a következő években, stratégiai prioritásaink mentén, ütemezetten valósítjuk meg. Mindezek mellett továbbra is kiemelt célunk a Park egyedi karakterét meghatározó természetközeli környezet és a biodiverzitás megőrzése.

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 NHP[5] 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 lejáró hitelszerződésének a hátralévő időszakra vonatkozó **törlesztési ütemezését**, melynek értelmében a jelenleg fennálló teljes tőketartozás a szerződés lejáratakor, egyösszegben lesz esedékes, míg a hátralévő két évben a Társaság kizárólag kamatfizetési kötelezettséget teljesít. A szerződés eredeti lejárati időpontja nem változott. A módosítás célja, hogy a Társaság számára a 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 lejáró 11,6 millió euró tőke** végtörlesztésére fordítja, hanem a nyereség 90%-át rendkívüli osztalékként kifizeti a részvényeseknek. Ezért a Társaság a lejáró tőke refinanszírozására szerződést kötött a hitelt nyújtó UniCredit Bank Zrt.-vel. Mivel az NHP keretében felvett hitel támogatott 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.

Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg	Lejárati dátum	Lejáratkori hitelösszeg	2026.09.30-án fennálló tőketartozás
	(ezer euró)		(ezer euró)	(ezer euró)
UniCredit Bank Hungary Zrt[6]	24.000	2029.12.17	6.800	11.600
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	25.496	25.496
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	22.599	27.302
Összesen	**104.000**			**64.398**

A hitelekhez kapcsolódóan kötött kamatcsere ügyletek (IRS) révén a fizetendő kamatok közel 100%-a a teljes futamidőre rögzített, a tárgyidőszakban átlagosan 2,74% kamatlábbal. A tárgyidőszak végén fennálló összes

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

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

hiteltartozás nominális értéke **64 millió euró**, jelenleg tehát **az ingatlanok valós értékének 30%-a**. A kamatcsere ügyletek pozitív valós értéke (3,4 millió euró) tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatai között fennálló különbözetet.

2026. és 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)	2024. tény	2025. tény	*2026. várható*	*2027. terv*
Bérleti díj bevétel	**17,26**	**17,51**	***17,6***	***17,6***
Egyéb bevétel, ráfordítás (nettó)	1,00	0,61	*0,7*	*0,5*
Működési költség	(1,86)	(2,35)	*(2,0)*	*(2,2)*
EBITDA	**16,40**	**15,77**	***16,3***	***15,9***
Értékcsökkenés	(6,45)	(6,22)	*(6,1)*	*(6,1)*
Üzemi eredmény	**9,95**	**9,55**	***10,2***	***9,8***
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1,63)	(1,14)	*(1,1)*	*(1,7)*
Adózás előtti eredmény	**8,32**	**8,41**	***9,1***	***8,1***
Nyereségadó	(0,36)	(0,10)	*(0,1)*	*(0,1)*
Adózott eredmény	**7,96**	**8,31**	***9,0***	***8,0***
Déli Fejlesztési Terület értékesítése	-	11,10	-	-
Fedezeti ügylet zárásának egyszeri hatása	.	1,07	-	-
Adózott eredmény egyszeri tétellel együtt	**7,96**	**20,48**	***9,0***	***8,0***

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 m^2 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 az itt látható bekötő úttól jobbra, tehát délre fekvő telken a **lakó- és szolgáltató funkció** fejlesztésének lehetőségét, ami ezen a Park központi területétől 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.

Északi Fejlesztési terület

Az egykori Óbudai Gázgyárban folytatott tevékenység következtében a Társaság tulajdonában álló 3,2 ha északi fejlesztési terület szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek jelenlegi jogutódja, az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. kötelezettsége. E kötelezettség végrehajtására kiírt határidők azonban egymást követő kormányrendeletek nyomán ismételten meghosszabbításra kerültek és bár az Alkotmánybíróság 2026. október 20-i határozatával megsemmisítette a további halogatásra lehetőséget kínáló legutolsó kormányredeletet, de nem állapíthatott meg új teljesítési határidőt, így a tényleges kármentesítési munkák megkezdésének és különösen befejezésének időpontja egyelőre továbbra sem becsülhető meg. (lásd röviden a Vezetői összfoglalóban, részletesebben 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 m^2 bérbeadható terület fejlesztésre nyújthatna lehetőséget. Ezzel együtt tehát **a teljes további irodafejlesztési potenciál mintegy 46.000 m^2 bérbeadható terület lehetne, így tehát a Társaság tulajdonában álló ingatlanon az összes bérbeadható terület 128.000 m^2 -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 m^2 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 szoftvervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is hosszú, legalább 5 évet meghaladó átlagos bérleti 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 bérleti jogviszony kezdetétől** számított átlagos ideje már **17,1 év**. Az érvényes szerződésekből **hátralevő súlyozott átlagos időtartam** a tárgyidőszaki 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 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. A 2026. február 24-én lezajlott első tárgyalást követően, a 2026. március 24-i végzése szerint az eljáró Fővárosi Törvényszék helyt adott a Graphisoft Park indítványának és az Alkotmánybírósághoz fordult, kezdeményezve a határozat jogalapját képező jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését. A Fővárosi Törvényszék tartalmában egyetértett azzal, hogy a kármentesítés jogszabályalkotással lehetővé tett halasztása során nem érvényesültek a jogállami normák. Az Alkotmánybíróság a bírói kezdeményezésnek helyt adva 2026. október 20-án megállapította a kifogásolt jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességét, és ezzel a korábbi legutolsó, a kármentesítése első ütemének befejezését előíró 2024. december 31-i határidő elmulasztása jogi jelentőséget kapott. Bár az Alkotmánybíróság ezen döntésével nem állapíthatott meg új teljesítési határidőt, a döntés a Társaságunk számára egyértelműen pozitív fejlemény. Ugyanakkor a tényleges kármentesítési munkák várható

megkezdésének és különösen annak befejezésének időpontja egyelőre továbbra sem becsülhető meg. A közigazgatási per az Alkotmánybíróság döntése után folytatódik.

Társaságunk az Alkotmánybíróság határozata és annak indoklása alapján megvizsgálja hogyan segítheti elő a tényleges kármentesítés mihamarabbi megkezdését és befejezését, illetve milyen lehetőségei nyílnak a kármentesítés több évtizedes késedelméből eredő kárainak csökkentésére. 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 klimaválság miatt várhatóan növekvő vízszintingadozások miatt annak ellenére számolni kell, hogy az egykori Gázgyárhoz épült eredeti védmű az eddigi, 2013-ban mért, legmagasabb vízszint esetén is biztonságos védelmet nyújtott.

Gazdasági környezet:

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 95%. Ugyanakkor a gazdasági környezet alakulása, a bérlői igények változása és az irodapiaci túlkínálat a jövőben átmeneti vagy tartósabb üresedést is okozhat.

***

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 2027. végéig az év elejétől fennálló, 365 HUF/EUR átlagárfolyammal, 2,8% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan gazdasági, jogi és adózási környezettel számoltunk.

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

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

Budapest, 2026. november 11.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Bognár Tünde
Vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE

NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ

a 2026. szeptember 30-án végződő negyedévre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(konszolidált, nem auditált)

Budapest, 2026. november 11.

Bognár Tünde
vezérigazgató

Farkas Ildikó
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
NEGYEDÉVES BESZÁMOLÓ
2026. SZEPTEMBER 30.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	**3**
Konszolidált eredménykimutatás	**4**
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	**5**
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	**6**
Konszolidált cash flow kimutatás	**7**
Kiegészítő melléklet a negyedéves beszámolóhoz	**8-28**

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG
2026. SZEPTEMBER 30.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg-jegyzés	2025. december 31.	2026. szeptember 30.
Pénzeszközök	3	20.619	9.722
Vevők	4	744	1.365
Adókövetelés	5	290	22
Egyéb forgóeszközök	6	2.852	3.052
Forgóeszközök		**24.505**	**14.161**
Befektetési célú ingatlanok	9	207.888	210.498
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	7	1.097	1.039
Immateriális javak	8	36	30
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	2.797	3.358
Befektetett eszközök		**211.818**	**214.925**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		**236.323**	**229.086**
Rövid lejáratú hitelek	12	16.173	3.040
Szállítók	10	893	648
Adókötelezettség	5	515	602
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	3.581	3.770
Rövid lejáratú kötelezettségek		**21.162**	**8.060**
Hosszú lejáratú hitelek	12	50.167	61.175
Hosszú lejáratú kötelezettségek		**50.167**	**61.175**
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		**71.329**	**69.235**
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		165.283	159.491
Saját részvények	21	(996)	(1.000)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	13	2.833	3.377
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete		681	752
Halmozott átváltási különbözet		(3.057)	(3.019)
Saját tőke		**164.994**	**159.851**
FORRÁSOK ÖSSZESEN		**236.323**	**229.086**

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

	Meg-jegyzés	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele		4.373	4.350	13.072	13.287
Árbevétel	**14**	**4.373**	**4.350**	**13.072**	**13.287**
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	15	(46)	(55)	(142)	(153)
Személyi jellegű költség	15	(220)	(229)	(1.034)	(847)
Egyéb működési költség	15	(124)	(143)	(460)	(482)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	7, 15	(39)	(48)	(153)	(143)
Működési költség		**(429)**	**(475)**	**(1.789)**	**(1.625)**
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	9	1.375	(501)	(10.216)	1.112
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége	9	11.096	-	11.096	-
Egyéb bevétel	16	111	169	341	666
ÜZEMI EREDMÉNY		**16.526**	**3.543**	**12.504**	**13.440**
Kamatbevétel	17	82	48	206	206
Kamatköltség	17	(360)	(342)	(1.091)	(1.014)
Árfolyamkülönbözet	18	15	(56)	(27)	105
Pénzügyi eredmény		**(263)**	**(350)**	**(912)**	**(703)**
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		**16.263**	**3.193**	**11.592**	**12.737**
Nyereségadó	19	(23)	(26)	(70)	(77)
ADÓZOTT EREDMÉNY		**16.240**	**3.167**	**11.522**	**12.660**
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		16.240	3.167	11.522	12.660
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	20	1,61	0,31	1,14	1,26
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	20	1,61	0,31	1,14	1,26

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

	Meg-jegyzés	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Adózott eredmény		**16.240**	**3.167**	**11.522**	**12.660**
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		40	694	(462)	544
Átváltási különbözet**		9	(24)	28	38
Egyéb átfogó jövedelem		**49**	**670**	**(434)**	**582**
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		**16.289**	**3.837**	**11.088**	**13.242**
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		16.289	3.837	11.088	13.242

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.
** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban

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

	Jegyzett tőke	Eredmény-tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmozott átváltási különbözet	Saját tőke
2024. december 31.	**250**	**159.556**	**(979)**	**4.407**	**681**	**(3.102)**	**160.813**
Adózott eredmény	-	11.512	-	10	-	-	**11.522**
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	28	**28**
Értékelési tartalék	-	10	-	(472)	-	-	**(462)**
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	**-**
Osztalék	-	(7.159)	-	-	-	-	**(7.159)**
2025. szeptember 30.	**250**	**163.917**	**(977)**	**3.945**	**681**	**(3.074)**	**164.742**
2025. december 31.	**250**	**165.283**	**(996)**	**2.833**	**681**	**(3.057)**	**164.994**
Adózott eredmény	-	12.643	-	17	-	-	**12.660**
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	38	**38**
Értékelési tartalék	-	17	-	527	-	-	**544**
Tárgyi eszköz átértékelési különbözete	-	-	-	-	71	-	**71**
Saját részvény átruházás	-	(1)	1	-	-	-	**-**
Saját részvény vásárlás	-	-	(5)	-	-	-	**(5)**
Osztalék	-	(18.451)	-	-	-	-	**(18.451)**
2026. szeptember 30.	**250**	**159.491**	**(1.000)**	**3.377**	**752**	**(3.019)**	**159.851**

* A saját részvények adatait a 21. megjegyzés tartalmazza.
** A cash flow fedezeti ügyletekkel kapcsolatos részleteket a 12. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.
*** A saját használatú ingatlanok egy részének bérbeadásához, azaz befektetési célú ingatlanokká minősítéséhez kapcsolódó átértékelési különbözet

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

	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 9 hónap
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG				
Adózás előtti eredmény	16.263	3.193	11.592	12.737
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(1.375)	501	10.216	(1.112)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	39	48	153	143
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének (nyeresége)	(11.096)	-	(11.096)	-
Tárgyi eszközök értékesítésének vesztesége / (nyeresége)	1	(1)	1	(15)
Befektetési célú ingatlanok leírása	-	-	7	-
Kamatköltség	360	342	1.091	1.014
Kamatbevétel	(82)	(48)	(206)	(206)
Nem realizált árfolyamveszteség / (nyereség)	23	(4)	73	74
Működőtőke változásai:				
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	(91)	731	(505)	(505)
Kötelezettségek és elhatárolások (csökkenése) / növekedése	(8.155)	507	349	287
Fizetett nyereségadó	(14)	(34)	(69)	(125)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	**(4.127)**	**5.235**	**11.606**	**12.292**
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(346)	(588)	(638)	(1.419)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(1)	(106)	(108)	(166)
Befektetési célú ingatlanok értékesítése	8.970	-	8.970	-
Tárgyi eszközök értékesítése	-	1	-	63
Kapott kamat	84	48	206	206
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	**8.707**	**(645)**	**8.430**	**(1.316)**
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG				
Hiteltörlesztés	(1.530)	(783)	(4.583)	(2.351)
Fizetett kamat	(350)	(352)	(1.069)	(1.017)
Saját részvény vásárlás	-	-	-	(5)
Fizetett osztalék	-	-	(7.159)	(18.451)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	**(1.880)**	**(1.135)**	**(12.811)**	**(21.824)**
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)	2.700	3.455	7.225	(10.848)
Pénzeszközök az időszak elején	17.539	6.411	12.993	20.619
Pénzeszközök árfolyam nyeresége / (vesztesége)	4	(144)	25	(49)
Pénzeszközök az időszak végén	**20.243**	**9.722**	**20.243**	**9.722**

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 (cégjegyzékszáma 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. szeptember 30-án.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe több mint 16 hektár[7], melyen az elmúlt 25 évben összesen 82.000 m^2 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 m^2 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

[7] A Déli Fejlesztési telkek értékesítése előtt közel 18 hektár volt a teljes terület.

1.3. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő, tőzsdére bevezetett, forgalomképes „A" sorozatú törzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B" sorozatú dolgozói részvényből áll.
A Társaság törzsrészvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsdén, jelenleg Prémium kategóriában. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

	2025. december 31.			2026. szeptember 30.		
Részvényes	**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**	**2.519.691**	**23,70**	**24,78**
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	1.019.691	9,59	10,03
Egyéb részvényesek	**5.744.507**	**54,03**	**55,33**	**5.773.825**	**54,31**	**56,78**
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 közzététele 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 közzététele szerint Fekete Csaba üzemeltetési vezető távozásával a birtokában lévő 50.582 db dolgozói részvény visszavásárlásra került.

1.4. Irányítás

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

Név	Pozíció	Megbízatás kezdete	Megbízatás 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.
Szigeti 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 szezonalitása

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

Deviza-átszámítási árfolyamok

A deviza-átszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

	2025. szeptember 30. napján végződő 9 hónap	2026. szeptember 30. napján végződő 9 hónap
EUR/HUF nyitó:	410,09	385,40
EUR/HUF záró:	391,11	366,31
EUR/HUF átlag:	401,64	368,96

3. Pénzeszközök

	2025. december 31.	2026. szeptember 30.
Pénztár	1	2
Bankbetétek	20.618	9.720
Pénzeszközök	**20.619**	**9.722**

4. Vevők

	2025. december 31.	2026. szeptember 30.
Vevők	759	1.380
Vevők értékvesztése	(15)	(15)
Vevők	**744**	**1.365**

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

5. Adókövetelés és adókötelezettség

	2025. december 31.	2026. szeptember 30.
Adókövetelés	290	22
Adókötelezettség	(515)	(602)
Nettó (kötelezettség)	**(225)**	**(580)**

6. Egyéb forgóeszközök

	2025. december 31.	2026. szeptember 30.
Elhatárolt bevételek	157	18
Elhatárolt költségek	70	305
Banki biztosítéki számlák	2.614	2.699
Egyéb követelések	11	30
Egyéb forgóeszközök	**2.852**	**3.052**

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**

Bruttó érték:			
2025. december 31.	1.387	1.295	**2.682**
Átsorolás befektetésű célú ingatlanok közé	(112)	-	**(112)**
Növekedés	9	157	**166**
Selejtezés	-	(20)	**(20)**
Értékesítés	-	(103)	**(103)**
Átváltási különbözet	-	52	**52**
2026. szeptember 30.	1.284	1.381	**2.665**
Értékcsökkenés:			
2025. december 31.	660	925	**1.585**
Átsorolás befektetésű célú ingatlanok közé	(55)	-	**(55)**
Növekedés	52	83	**135**
Selejtezés	-	(20)	**(20)**
Értékesítés	-	(56)	**(56)**
Átváltási különbözet	-	37	**37**
2026. szeptember 30.	657	969	**1.626**
Nettó érték:			
2026. szeptember 30.	627	412	**1.039**

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	(87)	**(87)**
Átváltási különbözet	11	**11**	Átváltási különbözet	8	**8**
2025. december 31.	186	**186**	**2026. szeptember 30.**	107	**107**
Értékcsökkenés:			***Értékcsökkenés:***		
2024. december 31.	123	**123**	2025. december 31.	150	**150**
Növekedés	18	**18**	Növekedés	8	**8**
Selejtezés	-	**-**	Selejtezés	(87)	**(87)**
Átváltási különbözet	9	**9**	Átváltási különbözet	6	**6**
2025. december 31.	150	**150**	**2026. szeptember 30.**	77	**77**
Nettó érték:			***Nettó érték:***		
2025. december 31.	36	**36**	**2026. szeptember 30.**	30	**30**

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	12	1.357	**1.369**
Átsorolás ingatlanok, gépek, berendezések közül	-	129	**129**
Valós érték változás	-	1.112	**1.112**
2026. szeptember 30.	6.308	204.061	**210.498**

A befeketési célú ingatlanok 2026. III. negyedévi 1.369 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (241 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (1.116 ezer euró),
- telek értéknövelő beruházás (12 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 (tőkeköltség) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

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

Az értékelés során a bemutatott időszakokban a független értékbecslő által alkalmazott főbb feltételezések:

			2025. december 31.	2026. szeptember 30.
Összes bérbeadható terület	•	iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület	73.000 m^2	73.000 m^2
	•	oktatási terület	6.000 m^2	6.000 m^2
	•	diákszálló	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%	8,16%

10. Szállítók

	2025. december 31.	2026. szeptember 30.
Szállítók - belföldi	893	648
Szállítók	**893**	**648**

11. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2025. december 31.	2026. szeptember 30.
Személyi jellegű kötelezettségek	170	99
Bérlői kauciók	1.059	1.523
Hitelek valós érték különbözete*	288	69
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	2.064	2.079
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	**3.581**	**3.770**

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

12. Hitelek

12.1. Hitel adatok

	2025. december 31.	2026. szeptember 30.
Rövid lejáratú	16.173	3.040
Hosszú lejáratú	50.167	61.175
Hitelek	**66.340**	**64.215**

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitel:

	2025. december 31.	2026. szeptember 30.
Rövid lejáratú	2.145	-
Hosszú lejáratú	23.309	25.470
Hitelek	**25.454**	**25.470**

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 675 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 lejárati időpontja nem változott. A lejáratkor visszafizetendő tőke összege 25.496 ezer euró, melynek 2026. szeptember 30-i amortizált bekerülési értéke 25.470 ezer euró.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott hitelek:

1. számú Unicredit hitel:

	2025. december 31.	2026. szeptember 30.
Rövid lejáratú	12.512	1.525
Hosszú lejáratú	-	9.983
Hitelek	**12.512**	**11.508**

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 lejáró, 11,6 millió euró összegű hitel kiváltásra kerül. A táblázat összevontan kezeli az eredeti hitelt és annak refinanszírozását.

Az új hitelszerződés lejárata 2029. december 17. lesz, kamatozása pedig a teljes futamidőre rögzítésre került. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 185 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi követelések között szerepel.

A 2026. szeptember 30-án fennálló hiteltartozás 11.600 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 11.508 ezer euró (részletesen lásd a 12.2. pontban alább).

2. számú Unicredit hitel:

	2025. december 31.	2026. szeptember 30.
Rövid lejáratú	1.516	1.515
Hosszú lejáratú	26.858	25.722
Hitelek	**28.374**	**27.237**

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

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

12.2. Elemzések

A hitelek valós értéke:

	2025. december 31.	2026. szeptember 30.
Erste Bank Hungary Zrt.	25.454	25.470
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	12.512	11.508
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	28.374	27.237
Hitelek	**66.340**	**64.215**

* 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. szeptember 30-ra vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
UniCredit Bank Hungary Zrt.	11.577	69	11.508
Hitelek (NHP)	**11.577**	**69**	**11.508**

* 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.

13. Fedezeti ügyletek valós értéke

	2025. december 31.	2026. szeptember 30.
ERSTE Bank Hungary Zrt. hitel	617	675
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel refinanszírozása	-	185
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	2.180	2.498
Fedezeti ügyletek valós értéke*	**2.797**	**3.358**
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	2.797	3.358
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	2.833	3.377

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

14. Árbevétel

	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	4.373	4.350	13.072	13.287
Árbevétel	**4.373**	**4.350**	**13.072**	**13.287**

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

15. Működési költség

	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	46	55	142	153
Személyi jellegű költség	220	229	1.034	847
Egyéb működési költség	124	143	460	482
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	39	48	153	143
Működési költség	**429**	**475**	**1.789**	**1.625**

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Iroda és telekommunikáció	4	6	9	19
Jog és adminisztráció	62	53	209	218
Egyéb	58	84	242	245
Egyéb működési költség	**124**	**143**	**460**	**482**

16. Egyéb bevétel

	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	104	152	152	222
Továbbszámlázott beruházási költségek	(84)	(134)	(124)	(183)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	1.791	2.038	5.605	6.711
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(1.685)	(1.901)	(5.275)	(6.296)
Egyebek	(15)	14	(17)	212
Egyéb bevétel	**111**	**169**	**341**	**666**

17. Kamatbevétel és kamatköltség

	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Kapott kamatok	82	48	206	206
Hitelkamatok	(352)	(338)	(1.067)	(999)
Egyéb kamatköltség	(8)	(4)	(24)	(15)
Nettó kamatköltség	**(278)**	**(294)**	**(885)**	**(808)**

18. Árfolyamkülönbözet

	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Realizált árfolyamnyereség / (veszteség)	10	77	(29)	211
Nem realizált árfolyamnyereség / (veszteség)	5	(140)	(8)	(123)
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	-	7	10	17
Árfolyamkülönbözet	**15**	**(56)**	**(27)**	**105**

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

19. Nyereségadó

	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 9 hónap
Tárgyévi nyereségadó	(23)	(26)	(70)	(77)
Nyereségadó	**(23)**	**(26)**	**(70)**	**(77)**

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.

20. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2025. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 3 hónap	2025. szept. 30. napján végződő 9 hónap	2026. szept. 30. napján végződő 9 hónap
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	16.240	3.167	11.522	12.660
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	**1,61**	**0,31**	**1,14**	**1,26**
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	**1,61**	**0,31**	**1,14**	**1,26**

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

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

21. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2025. december 31.	2026. szeptember 30.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	1576.167	1.789.829
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	42.505	46.778
Saját részvények bekerülési értéke összesen	996	1.000

A Társaság 2026. május 6-i közzététele 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.
A Társaság 2026. június 4-i közzététele szerint Fekete Csaba üzemeltetési vezető távozásával a birtokában lévő 50.582 db dolgozói részvény visszavásárlásra került.

22. Nettó eszközérték

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

	Meg-jegyzés	Könyv sz. érték 2026. szept. 30.	Valós érték 2026. szept. 30.	*Különbség*
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	211.537	213.991	*2.454*
Immateriális javak	8	30	30	-
Adókötelezettség, nettó	5	(580)	(580)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		**210.987**	**213.441**	***2.454***
Pénzeszközök	3	9.722	9.722	-
Vevők	4	1.365	1.365	-
Egyéb forgóeszközök	6	3.052	3.052	-
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	3.358	3.358	-
Szállítók	10	(648)	(648)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3.770)	(3.770)	-
Hitelek	12	(64.215)	(64.215)	-
Pénzügyi instrumentumok		**(51.136)**	**(51.136)**	**-**
Nettó eszközérték		**159.851**	**162.305**	***2.454***

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2026. szeptember 30-án 213.579 ezer euró.

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 eltörlő határozat ellen benyújtott közigazgatási perben az eljáró Fővárosi Törvényszék helyt adott a Graphisoft Park indítványának: a Fővárosi Törvényszék az Alkotmánybírósághoz fordul, kezdeményezve a határozat jogalapját képező jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését. A bíróság tartalmában egyetértett azzal, hogy a kármentesítés jogszabályalkotással lehetővé tett halasztása során nem érvényesültek a jogállami normák.

Az Alkotmánybíróság a bírói kezdeményezésnek helyt adva 2026. október 20-án megállapította a kifogásolt jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességét, és ezzel a korábbi legutolsó, a kármentesítése első ütemének befejezését előíró 2024. december 31-i határidő elmulasztása jogi jelentőséget kapott. Bár az Alkotmánybíróság a döntésével nem állapíthatott meg új teljesítési határidőt, a döntés a Társaságunk számára egyértelműen pozitív fejlemény. Ugyanakkor a tényleges kármentesítési munkák várható megkezdésének és különösen annak befejezésének időpontja egyelőre továbbra sem becsülhető meg. A közigazgatási per az Alkotmánybíróság döntése után folytatódik.

Társaságunk az Alkotmánybíróság határozata és annak indoklása alapján megvizsgálja hogyan segítheti elő a tényleges kármentesítés mihamarabbi megkezdését és befejezését, illetve milyen lehetőségei nyílnak a kármentesítés több évtizedes késedelméből eredő kárainak csökkentésére. A fejleményekről továbbra is folyamatosan tájékoztatni fogjuk a Tisztelt Részvényeseket és a tőkepiaci szereplőket.

24. Fordulónap utáni események

A Graphisoft Park SE 2026. október 20-án közzétett rendkívüli közleményében tájékoztatta a Tisztelt Részvényeseket és tőkepiaci szereplőket, hogy a Társaság által indított közigazgatási perben a Fővárosi Törvényszék kezdeményezésére eljáró Alkotmánybíróság ugyanezen a napon kihirdetett határozatával megállapította a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 26/A. §-ának alaptörvény-ellenességét, és a rendelkezést megsemmisítette.

A keresetünk nyomán indult perben a Fővárosi Törvényszék indítványára az Alkotmánybíróság a kihirdetett ítéletével megsemmisítette a 2024 november 19-én hatályba lépett kormányrendelet-módosítást, mely a hatályos kármentesítési kötelezettségek kötelező felülvizsgálatát, és határidőjének eltörlését rendelte el abban az esetben, ha a kötelezettség tényleges teljesítése annak jogerős előírásától számított 5 éven belül nem kezdődött meg. Ezen kormányrendelet módosítás alkotmánybírósági eltörlése nyomán a volt Óbudai Gázgyár esetében a szennyező jelenlegi jogutódja, az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. mint kötelezett számára a többször meghosszabbított határidők közül utoljára előírt, a kármentesítése első ütemének befejezésére szóló 2024 december 31-i határidő, és annak elmulasztása jogi értelemben is relevánssá válhat.

25. Éves beszámoló elfogadása, osztalék

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

26. Nyilatkozat

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