

GRAPHISOFTPARK



to
attract
top talent

FENNTARTHATÓSÁGI JELENTÉS

Graphisoft Park SE

2
0
2
3



2024. június 10.

TARTALOM



Vezérigazgatói köszöntő **03**

A Graphisoft Park SE bemutatása **05**

Ingatlanfejlesztés & ingatlankezelés

Lényegességi elemzés **12**

A fontos területek feltárása és elemzése

Fenntartható fejlődési célok (SDGs) **15**

Célok az ENSZ SDGs stratégiája alapján

Fenntarthatósági stratégiánk **17**

Környezet, társadalom, vállalatirányítás

Környezet **21**

Energiahatékonyság a működésben

Társadalom **40**

A közösség, ahol élünk

Vállalatirányítás **50**

Stabil stratégia

A jelentésről **57**

GRI index **59**

Karbonlábnyom adattábla 2023 **64**

Impresszum **65**



VEZÉRIGAZGATÓI KÖSZÖNTŐ

Büszkén mutatom be Önöknek a fenntarthatóság területén 2023-ban elért figyelemre méltó eredményeinket. Az elmúlt években tett erőfeszítéseinknek elismeréseként 2024 februárjában megkaptuk a rangos „Zöld Béka” díjat Kiemelkedő Első Fenntarthatósági Jelentés kiadásáért, megerősítve bennünket abban, hogy jó úton járunk. Örömmel ajánlom a kedves olvasó figyelmébe immár a második fenntarthatósági jelentésünket.



A Graphisoft Parkban szilárdan hiszünk az összetartozás erejében - az általunk kialakított kötelékekben, az általunk ápoltt kapcsolatokban és az általunk épített közösségekben. Ezek a kapcsolatok teszik lehetővé számunkra, hogy jelentős változásokat hajtsunk végre, és maradandó hatást gyakoroljunk környezetünkre.

Bár a technológia kétségtelenül döntő szerepet játszik a fenntarthatósághoz vezető utunkban, sikerünk mozgatórugói az emberek. Sz szenvedélyük, kreativitásuk és elkötelezettségük nagyban hozzájárult a fenntarthatósággal kapcsolatos szemléletünk kialakításához és az innováció ösztönzéséhez minden tevékenységünkben.



Miközben ezt a mérföldkövet ünnepeljük, ne feledkezzünk meg a fenntarthatóság valódi lényegéről - az igazságosságról, a méltányosságról és a méltóság védelméről.

A fenntarthatóság iránti elkötelezettségünk jóval több az elismerések és díjak gyűjtésénél. Erős és összetartó közösségek építéséről, az együttműködésről és a fenntarthatóság kultúrájának megteremtéséről szól, amely messze túlmutat a Park határain.

Mérhetetlenül büszke vagyok az eddig elért eredményekre, de nem feledkezem meg a még előttünk álló munkáról sem. Együtt indultunk el ezen az úton. Közös jövőképünk formálásában is tartsunk össze, és maradjunk eltökéltek egy olyan világ megteremtésében, ahol mindenki kiteljesedhet.

Köszönöm rendíthetetlen elkötelezettségüket és támogatásukat.

Kocsány János
Kocsány János vezérigazgató
Graphisoft Park SE



100+

bérlő vállalat

R&D cégek, start-upok,
oktatási intézmények



16,8
millió €

árbevétel



82.000 m²
GLA

iroda • labor • oktatási terület



18 ha

terület

60%+

zöldfelület



2.000 db
felszín alatti garázs



5.000+

munkatárs



15,2 év

bérlői lojalitási mutató



7,9 év

munkavállalói
lojalitási index

1.000+

diák

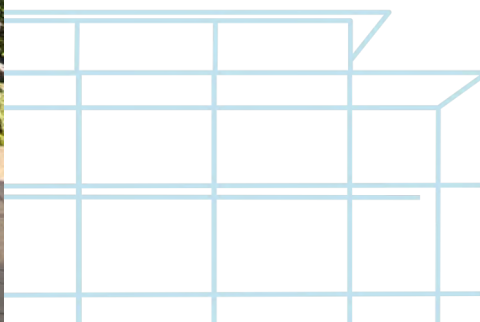


05

A GRAPHISOFT PARK SE BEMUTATÁSA



- 06 Vállalatcsoportunk ismertetése
- 07 Integrált ingatlangazdálkodási-,
fejlesztési- és hasznosítási tevékenység
- 07 A Graphisoft Park napjainkban – ingatlan
portfólió, bérlői állomány, kihasználtság
- 09 Fejlesztési elvek
- 11 Beépítési koncepció
- 12 Pénzügyi stabilitás



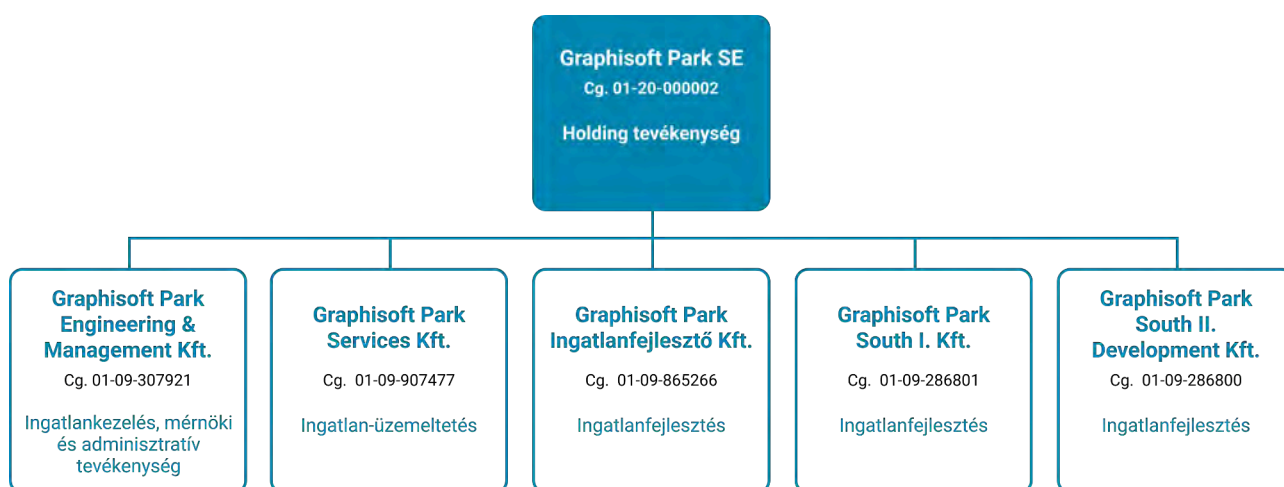
Vállalatszoportunk ismertetése

A Graphisoft Park SE, mint kizárólag ingatlanfejlesztéssel és ingatlankezeléssel foglalkozó társaság 2006. augusztus 21-én a szoftverfejlesztőként nemzetközileg elismertté vált Graphisoft SE Európai Részvénytársaságból való kiválással jött létre. A Társaság részvényeit 2006. augusztus 28. óta a Budapesti Értéktőzsdén (BÉT) jegyzik. A Graphisoft Park SE 2018. január 1. óta Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként (SZIT) működik.

A Társaság tulajdonában álló teljes terület ma mintegy 18 hektár, mely Budapest III. kerületében, közvetlenül a Duna-parton, az egykori Óbudai Gázgyár területén található. Az elmúlt 25 évben ezen a területen 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 terület további részein mintegy 66.000 m² bérbeadható terület fejleszthető a hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel. A cégcsoportot tekintve az ingatlanfejlesztési tevékenységet a Graphisoft Park SE projektársaságai (leányvállalatai), a Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft., a Graphisoft Park South I. Kft., és a Graphisoft Park South II. Development Kft. végzik, míg a Graphisoft Park Services Kft. a Park üzemeltetéséért felel. A Graphisoft Park Engineering & Management Kft. a Cégcsoport ingatlanfejlesztéseire és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeit végzi.

Jelen fenntarthatósági jelentés a Graphisoft Park SE-re és leányvállalataira, azaz a teljes csoportra vonatkozik.



Integrált ingatlangazdálkodási-, fejlesztési- és hasznosítási tevékenység

A Graphisoft Park integrált ingatlanfejlesztő, ingatlanhasznosító és üzemeltető társaság, mely funkciók egy kézben tartásával képesek vagyunk ügyfeleink, bérlőink igényeit komplex módon kielégíteni. Mindezt a Park ökoszisztémájának, valamint jólléti szolgáltatásainak megtartásával és további fejlesztésével összhangban tesszük. Épületeinket a teljes életciklusukon keresztül menedzseljük az építési, hasznosítási, üzemeltetési, valamint a felújítási periódusokat is magába foglalóan.

Mindezek során szem előtt tartjuk a fenntartható épített környezet kibocsátásának és a környezetterhelésének minimalizálását megkövetelő kritériumokat. A Társaság általános, konzervatív fejlesztési politikája értelmében új épület fejlesztésbe csak akkor kezd, ha erre szignifikáns bérlői igény mutatkozik.



A Graphisoft Park napjainkban – ingatlan portfólió, bérlői állomány, kihasználtság

A Park nemzetközileg is elismert technológiai és kutató-fejlesztő cégeknek, valamint oktatási intézményeknek ad otthont, megteremtve a fejlesztés indulásakor vízionált hazai „mikro Szilícium-völgyet”. A Graphisoft Park 20 épülete több mint 100 cégnek biztosít helyet a startup vállalkozásoktól a multinacionális vállalatokig, ahol összesen 5000 főt meghaladó, magasan képzett munkatárs dolgozik és mintegy 1000 diák tanul. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz teremtette meg azt a miliót, amelyben 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.

A kutató-fejlesztő munka oktatási funkcióval történő integrálása céljából itt kapott helyet az Aquincumi Technológiai Intézet (AIT-Budapest), amely a Budapesti Műszaki Egyetem egyik szakirányának oktatásával ismertté vált a legjobb amerikai egyetemeken. Az Irodaparkba költözött továbbá az 1991-ben alapított, kezdetektől angol nyelvű képzést biztosító IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola, valamint a környezettudatos nevelést óvodától érettségiig középpontba állító Real School oktatási intézmény is.



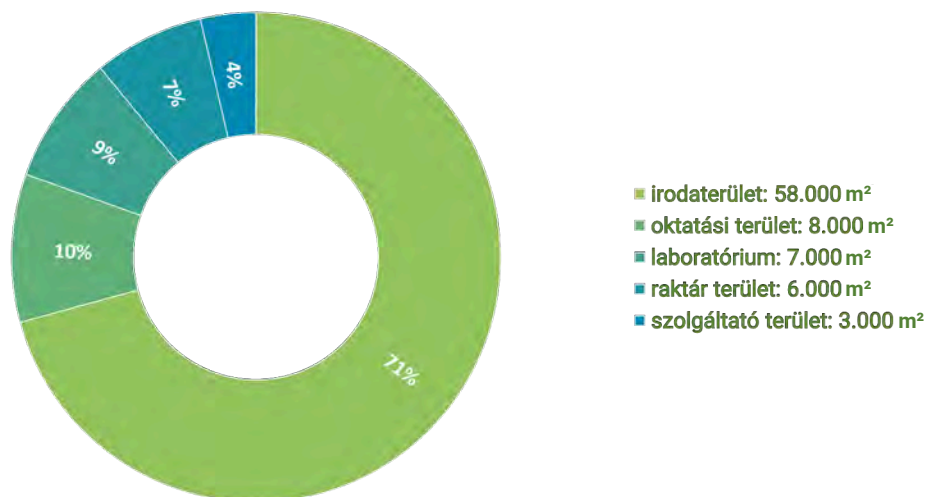
A stratégia működőképességét az is igazolja, hogy a Társaság tartósan magas, közel 100%-os kihasználtsággal működteti épületeit, annak ellenére, hogy az utóbbi időben a bizonytalan gazdasági környezet, és a megváltozott irodahasználat érzékelhetően csökkenő keresletet okoz az irodapiacon. A

bérlőknél a home office lehetőségének integrálása, és a meglévő irodaterületek funkciójának rugalmas alakítása került előtérbe. Bérlőink körében látjuk ugyan, hogy a nagyfokú kreativitással és intenzív együttműködéssel járó kutató-fejlesztő munka nem nélkülözheti legalább részben a

személyes jelenlétet, de a közösségi terek, tárgyalóhelyiségek flexibilis használata és a hibrid munkavégzés összességében csökkentette az igényelt bérlemények méretét. A trend hatása a Graphisoft Park kihasználtságán is mutatkozik: a 2023-as év során kiemelkedően magas, 97-98%-ról év végére 95%-ra csökkent. Ez azonban a budapesti átlagot tekintve – egyes felmérések szerint a budapesti átlagos üresedési ráta 2023. év végére 14%-ot ért el, 2024-ben pedig ennek további növekedése

várható – még mindig kiemelkedően kedvező. Ehhez az is hozzájárul, hogy a Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el, köszönhetően a Park egyedi természeti adottságainak, a technológiai és informatikai fókusz adta millióknak, és a rugalmas irodakialakítás lehetőségének. A Park 1998. évi megnyitása óta bérlőink átlagosan több mint 15 évet töltöttek nálunk.

Bérbeadott területek



Fejlesztési elvek

Az irodapark fejlesztése során - a hagyományos ingatlanfejlesztési szempontok mellett – a humánpolitikai szempontokat helyeztük előtérbe. A küldetésünk olyan környezet létrehozása, amely idevonzza a legtehetségesebb munkavállalókat. A Graphisoft Park koncepciójának fontos eleme

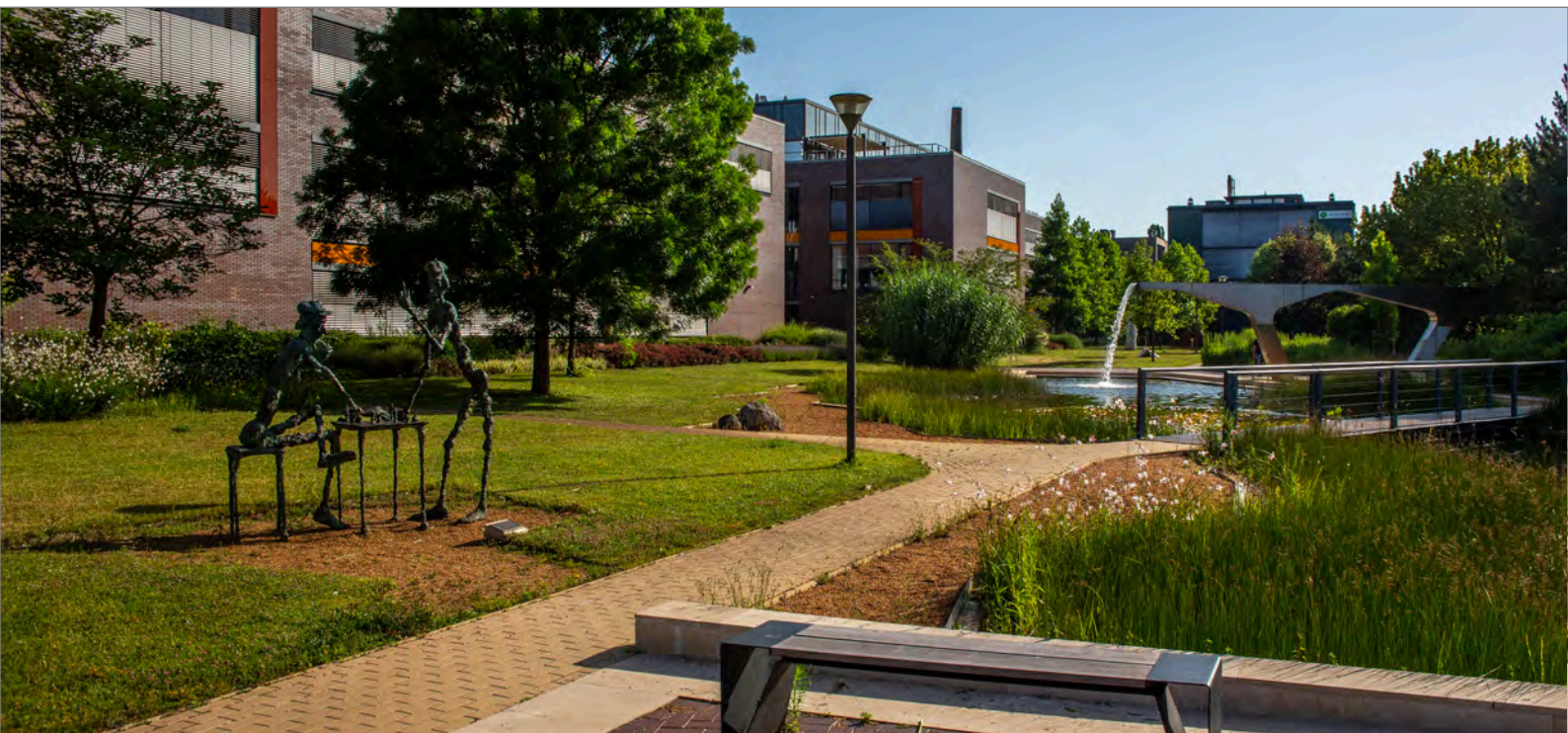
a technológiai-informatikai fókusszal rendelkező világcégek, az innovatív startup vállalkozások és a magas színvonalat képviselő felsőoktatási intézmények szinergiája, melyhez a Park egyedülálló, zöld, élhető környezetet biztosít.

Tevékenységünk filozófiája, hogy ugyanolyan partnerként kezeljük a kezdő vállalkozásokat, mint a legnagyobbakat, egyenlő lehetőségeket teremtve számukra a hatékony és minőségi munkavégzésre. A technológiai cégek, startup vállalkozások és az oktatási intézmények között már eddig is szoros partneri kapcsolat jött létre és a Graphisoft Park e három fontos pillére kölcsönösen támogatja és erősíti egymást. Továbbra is nyitottak vagyunk a magas színvonalat képviselő, a Park koncepciójába illő oktatási intézmények befogadására.

Világcégek,
startupok és oktatási
intézmények
közössége

Az energiahatékony épülettervezés a kezdetektől nagy jelentőséggel bírt a Park életében. Mivel a Graphisoft Park az

ingatlanfejlesztő cégek többségétől eltérően hosszútávon üzemelteti is az épületeket, ezért a racionálisan fenntartható, gazdaságosan üzemeltethető fejlesztésekben érdekelt. Célkitűzésünk a Parkban dolgozó, alkotó emberek komfortérzetének, teljesítményének növelése, a közösségteremtés eszközeinek fejlesztése, események, programok szervezése, az alkotómunka feltételeinek további javítása, az itt dolgozók életének megkönnyítése. Évről évre növeljük a különféle szabadidős, sportolási és rekreációs lehetőségeket. Azért tesszük ezeket a lépéseket, mert az elégedett munkavállalók garantálják bérelőink versenyképességét a piacon. A Park vezetése elkötelezett aziránt, hogy az itt dolgozók a Parkot ne egyszerűen munkahelynek, hanem komfortos, kellemes második otthonuknak érezzék.



Beépítési koncepció

A Graphisoft Park fejlesztése kapcsán alacsony, 25%-os beépítéssel terveztünk, az új épületek magasságát 11 méterben korlátoztuk. Az így megépített irodákban dolgozó kollégák komfortosan érzik magukat a munkahelyükön. A Parkhoz kapcsolódó, 550 méter hosszú, autót mentes Duna-parti sétány is hozzájárul a bérlők és az idelátogatók jóllétéhez.

A tudatos tervezés eredményeképpen az összes épületünk esetében a nyitható ablakok legalább 10 méterre helyezkednek el az utaktól, parkolóktól és más szennyezőforrástól, továbbá minden légkibő nyílás minimum 10 méterre helyezkedik el a nyílászárótól, így biztosítjuk a megfelelő minőségű friss levegő beáramlását az épületeinkbe.

Az új építésű irodaházak mellett a több mint 100 éves, volt Gázgyári épületegyüttes felújításával 2013-ban létrejött az Aquincum Campus. Az épületek kialakítása, belső elosztása felújítás után alkalmassá tette az épületeket oktatási funkció befogadására. A már meglévő épületek felújítása új épületek építése helyett környezeti szempontból is előnyös, ezáltal jelentős mennyiségű alapanyag- és energiafelhasználás mellőzhető.

A telepítés során az egyik fő szempont az alacsony beépítési sűrűség volt, amely következtében jelentős a zöldfelületek aránya (több, mint 60%). A budapesti irodapiacra egyedülálló módon a Graphisoft Parkban a 180.000 m² beépíthető területen csupán 45.000 m²-en helyezkednek el épületek, tehát a beépítettség jelenleg 25%. A beépítetlen terület nagy zöldfelülettel és rekreációs terekkel rendelkező park.

A jellemző épületmagasság 3 szint, ezzel a korosabb fák magassága dominál az épületekkel szemben. Mindegyik épület benapozottsága jó, melyet a nyári időszakban a nagyméretű fák árnyékolása kompenzál. A zöld felületek dominanciáját fokozza, hogy a parkoló nagy része a terepszint alatti garázsokban került kialakításra. A Park gyalogosok számára átjárható, az Angel Sanz Briz út és csatlakozó közterületek felől, illetve a Duna part irányából is. A 7 hektáros zöld park a látogatók számára is nyitott.



Dominál a zöld,
több, mint 60%
zöldfelület



Pénzügyi stabilitás

Az elmúlt öt év működését több külső tényező is befolyásolta. 2020-tól kezdődően a covid járvány, majd az ukrán háború kitörése, az energiaárak drasztikus megugrása, és a kialakult recessziós környezet ellenére a Társaság bevételeiben visszaesés nem következett be, és a működési cash flow-t is csak mérsékelten érintette. Köszönhetően annak, hogy az irodapark bérlői többségében stabil, kutató-fejlesztő, innovatív vállalatok, melyeket a válság kevésbé sújtott, így kiköltöző bérlő kevés volt, és területcsökkentési igény is csak néhány esetben merült fel.



Ugyanakkor ez lehetőséget adott más bérlők növekedési igényeinek kielégítésére, továbbá több új, kisebb bérlői beköltözésére is. A home office térnyerése és a hibrid irodahasználat elterjedése a kihasználtságra a budapesti átlaghoz képest kisebb mértékben hatottak.

Az elmúlt 5 év eredményei alapján elmondhatjuk, hogy a biztos pénzáramlást nyújtó stabil működés erősíti a befektetői bizalmat, és értéket teremt a részvényesek számára.

Adatok ezer euróban	2019	2020	2021	2022	2023
Árbevétel	14.249	14.539	14.657	15.538	16.845
Működési cashflow	13.512	11.826	13.222	14.745	15.588
Épületek valós értéke	241.310	218.041	218.256	215.105	211.762

Kihasználtság	2019	2020	2021	2022	2023
Graphisoft Park	97%	94%	96%	97%	95%
Budapesti átlag*	94%	91%	91%	89%	86%

* Budapest Research Forum (BRF) jelentései alapján.

Lényegességi elemzés

A lényegességi elemzés adja meg fenntarthatósági stratégiánk alapját. Fókusz, erőforrást és figyelmet allokálunk a legfontosabb hatásainkra. A 2023. első felében elvégzett lényegességi elemzést a vállalat vezetősége felülvizsgálta és megerősítette. Az üzletvitelben nem történt olyan változás mely szükségessé tette volna lényegességi elemzésünk

megváltoztatását. A lényeges témákat a jövőben folyamatosan figyeljük és az értékláncban vagy a piacon bekövetkezett jelentős változás esetén szakértők bevonásával felülvizsgáljuk. Már most figyelemmel követjük a kettős lényegesség módszertanának kifejlesztését és az új jelentési követelmények változásait.

1. Hatáselemzés:

A hatáselemzés során 2023-ban azonosítottuk és prioritizáltuk azokat a környezeti, társadalmi, valamint vállalatirányítási tématerületekre vonatkozó hatásokat, melyekre a Graphisoft Parknak és értékláncunknak közvetlen vagy közvetett hatása van, vagy potenciálisan lehet. A hatáselemzés során figyelembe vettük az iparági trendeket, a kötelezettségeket, elvárásokat, valamint a Graphisoft Park céljait, értékeit és vezetői megközelítését is.

2. Érintetti vizsgálat:

Értékláncunkban és üzletvitelünkben számos érintett vesz részt, az ő véleményük, elvárásaik ugyancsak fontos elemei fenntarthatósági stratégiánknak. A hatáselemzés eredményét felhasználva készült el az érintettek véleményének felmérésére szolgáló kérdőív, melynek kitöltése önkéntes és anonim volt. Az érintetti vizsgálat első lépéseként azonosítottuk és csoportosítottuk érintettjeinket.

Mivel épületeink legnagyobb része bérleményként funkcionál, ezért kulcsfontosságú érintettjeink a bérlőink, illetve a munkavállalók és partnereik. Az épületek kivitelezésében, karbantartásában és üzemeltetésében együttműködő beszállítók, valamint mindebben közreműködő munkatársaink szintén kiemelt fontosságú érintettjei az értékláncnak. Tőzsdén jegyzett vállalként a részvényesek, a befektetők, a hitelezők, a hatóságok, és egyéb tőzsdei érintettek is meghatározó érdekelt feleink közé tartoznak.

Törekszünk arra, hogy különböző csatornákon keresztül valamennyi érdekelt felet megszólítsunk: többek között a direkt, bizonyos esetekben napi kapcsolattartás mellett bérlőink számára évente minimum egy alkalommal bérlői fórumot szervezünk. Részvényeseinkkel és befektetőinkkel folyamatos és aktív kapcsolatban állunk írásos tájékoztatások, közzétételek és közgyűlések formájában. A helyi közösségekkel, szomszédainkkal és a helyi önkormányzattal is rendszeresen keressük az együttműködési lehetőségeket.

Kiemelt érintetti csoportjaink az alábbiak:



3. Lényegesség meghatározása:

Az érintetti kérdőív kiértékelése alapján az érintettek véleménye és a Graphisoft Park SE környezeti és társadalmi hatásainak mértéke alapján mátrixba rendeztük, majd a külső és belső szakértőkből álló csoport meghatározta az általánosan lényeges témákat, valamint ezek mellett az egyes kiemelt érintetti csoportok számára kiemelkedő jelentőségű területeket.

Az elemzési folyamat végeredményeként előállt lényeges témák:

1. Energiahatékonyság
2. Felhasznált anyagok
3. Munkahelyi egészség- és biztonság
4. Munkatársak és bérlők jóléte
5. Klímakockázatok
6. Stabil bérlői állomány
7. Hosszútávú beszállítói együttműködés
8. Fair és jogszerű foglalkoztatás
9. Versenyképes fizetés és juttatások
10. Etikus, jogszerű üzletvitel

A 11-19. témák az elemzés alapján nem kerültek be a lényeges témák körébe, de mivel számunkra ezek kiemelt jelentőséggel bírnak, ezért a lényeges témák között szerepeltetjük ezeket. Fenntarthatósági jelentésünkben részletesen beszámolunk ezekről a témákról is:

11. Biodiverzitás

12. Vízfelhasználás

13. Légszennyező anyagok, üvegházhatású gázok

14. Hulladék keletkezés

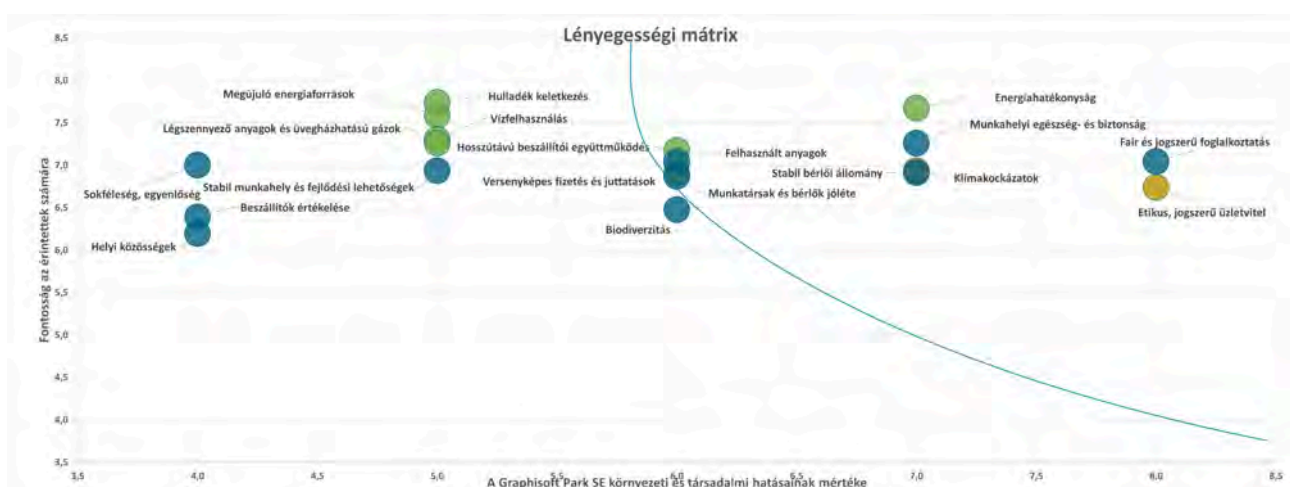
15. Megújuló energiaforrások

16. Stabil munkahely és fejlődési lehetőségek

17. Beszállítók értékelése

18. Sokféleség, egyenlőség

19. Helyi közösségek



Fenntartható fejlődési célok (SDGs)

A Graphisoft Park SE fenntarthatósági stratégiájának kialakításában a Fenntartható Fejlődési Célokat is figyelembe vettük. Mint ingatlanfejlesztő, és üzemeltető vállalat, nagy hatással vagyunk mind a természeti mind a társadalmi folyamatokra.

Az ENSZ által meghatározott fenntartható fejlődési célok egyértelmű útmutatást adnak a világ legfontosabb kihívásaihoz. Habár minden vállalatnak van mind a 17 fenntartható fejlődési célra ráhatása, mégis vannak olyan területek, ahol ez a hatás kiemelkedő (elsődleges SDGs), van olyan, ahol ez jelentős (másodlagos célok), és van, ahol ez a hatás csak közvetett.





Büszkén mondhatjuk, hogy szervezetünk a Park megalkotásával és működtetésével a 'Fenntartható városok és közösségek' és az 'Ipar, innováció és infrastruktúra' SDG célok valamennyi kritériumának kielégítésével számos zöldterületet és minőségi épületet ad a természeti és társadalmi környezetnek, otthonot és közösséget

biztosít innovatív technológiai és kutató vállalatoknak, oktatási intézményeknek. A Graphisoft Park mindezek által aktív szerepet vállal az épített környezet fenntarthatóságában. Ezek az elsődleges célok a mi üzleti működésünk során.



Jelentős hatásunk van az ún. másodlagos fenntartható fejlődési célokhoz való hozzájárulásunkban. Mind a fenntartható vagy újrahasznosított alapanyagok (építőanyagok) felhasználásával, mind az ingatlanállomány üzemeltetése során megjelenő hatások csökkentésével és kezelésével nagymértékben hozzá tudunk járulni az „Éghajlatváltozás elleni intézkedések”, az „Egészség és jólét”, a „Tiszta víz és szennyvízkezelés” és a „Szárzföldi ökoszisztémák élete” SDG célokhoz.

A Park támogatja a „Minőségi oktatás” -t, mint SDG célt azáltal, hogy az ún. Campus területén otthonot ad több magas színvonalú, illetve nemzetközileg is elismert, magyar és külföldi diákokat is fogadó oktatási intézménynek, lehetővé téve az együttműködést az iskolák és a kutató-fejlesztő, technológiai cégek között.



A többi cél (harmadlagos SDGs) megvalósulására kisebb mértékben, illetve csak közvetetten van ráhatásunk, ugyanakkor a Graphisoft Park elkötelezett amellett, hogy partnereivel, bérlőivel,

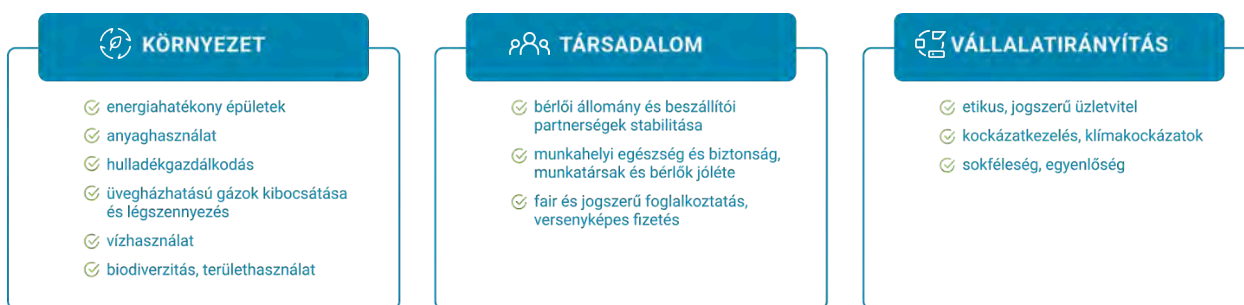
beszállítóival, illetve az együttműködő civil szervezetekkel együtt járjon hozzá a társadalmi és környezeti jóléthez.

Fenntarthatósági stratégiánk

Stratégiánk, hogy a Graphisoft Park SE integrált ingatlanfejlesztési, hasznosítási és üzemeltetési feladatkörrel egy olyan fenntartható, környezetbarát és emberközpontú irodaparkot vezessen, ahol a tudásintenzív profilú bérlők hosszú távon otthonra találnak.

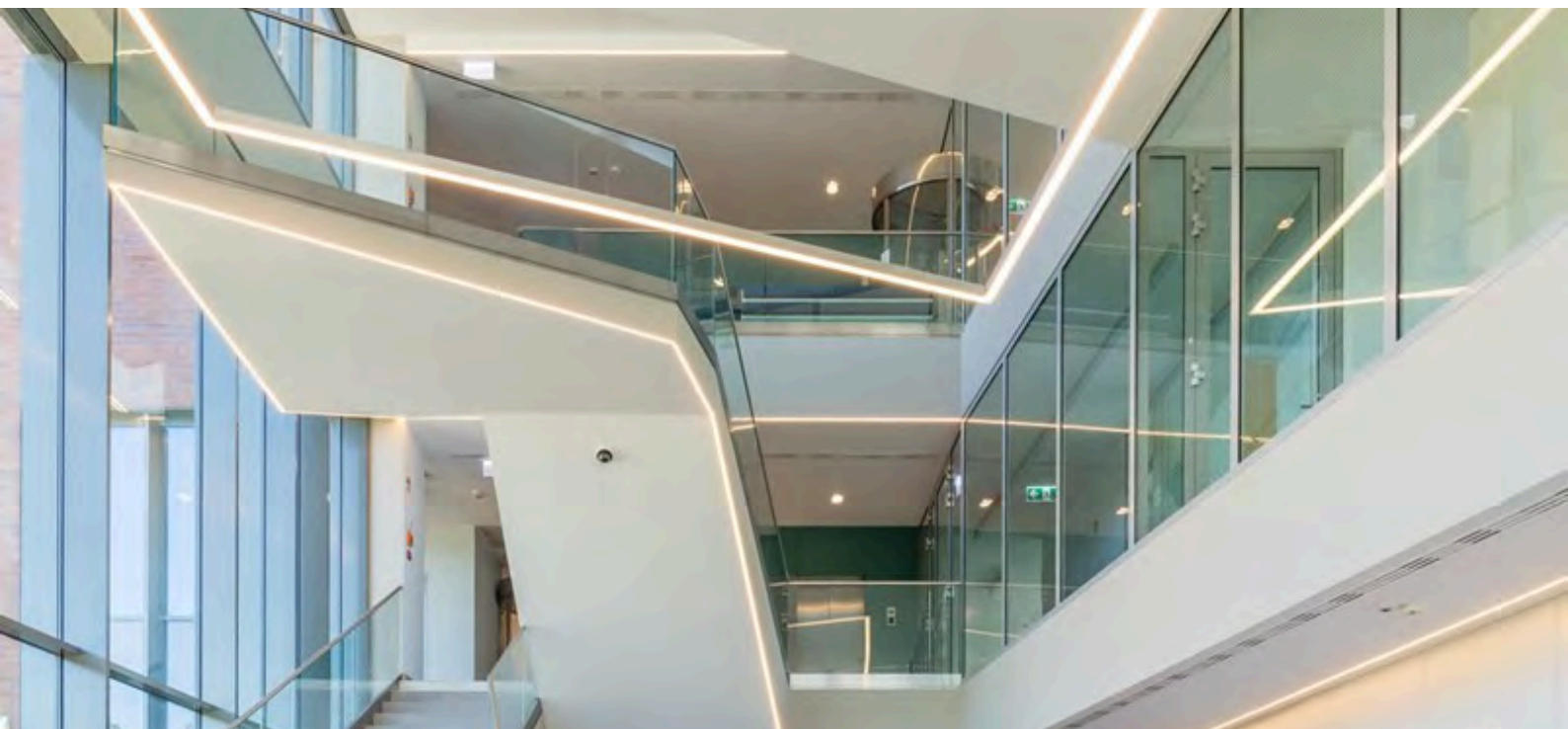
A lényegességi elemzés végeredménye alapján, és az ENSZ fenntartható fejlődési céljait is figyelembe véve határoztuk meg azokat a témaköröket, melyek alapjaiban jelölik ki a Graphisoft Park SE fenntarthatósági stratégiájának irányvonalát.

Fenntarthatósági stratégiánk fő pillérei:



A stratégia kialakításának következő lépése az volt, hogy a fő fókuszterületekhez kvantitatív és kvalitatív teljesítmény-mutatókat

rendeltünk, melyek segítik a fókusz fenntartását és eredményeink transzparens értékelését.

















Vállalásaink











Stratégiai céljaink és programjaink több éven át tartó fejlesztést és kitartó munkát igényelnek. Vannak olyan elemek, amelyeket azonnal meg tudunk valósítani, és vannak olyanok, amelyek közép- illetve hosszú távon fogunk csak elérni. Ez lehet bizonyos beruházásoknál a hasznos üzemidő utáni csere időszakra időzített fejlesztés, vagy

hosszabb tervezést és előkészítést igénylő projekt.

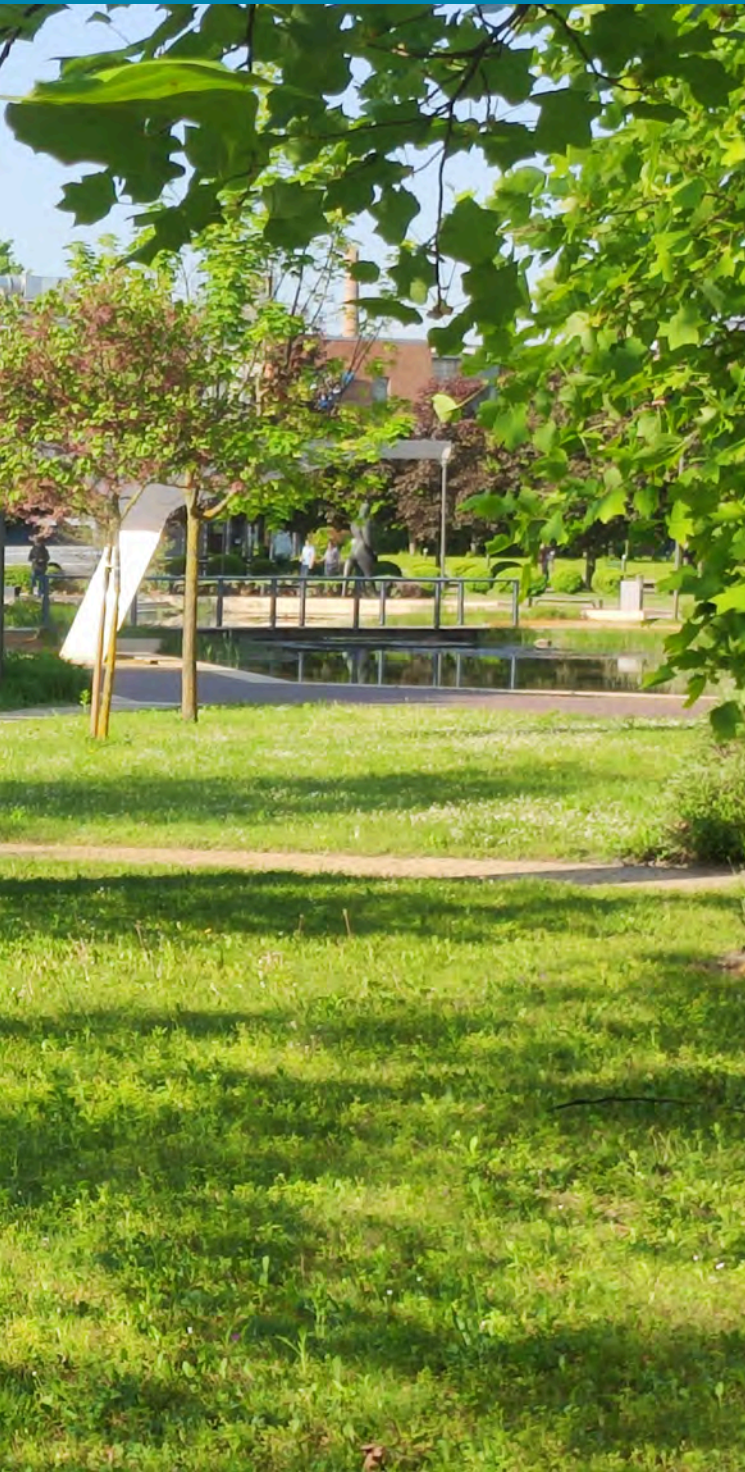
A lényegesség megerősítése után vállalásainkat is áttekintettük, és kisebb módosításokkal jóváhagytuk.

Stratégiánk, hogy a Graphisoft Park SE integrált ingatlanfejlesztési, hasznosítási és üzemeltetési feladatkörrel egy olyan fenntartható, környezetbarát és emberközpontú irodaparkot vezessen, ahol a tudásintenzív profilú bérlők hosszú távon otthonra találnak.

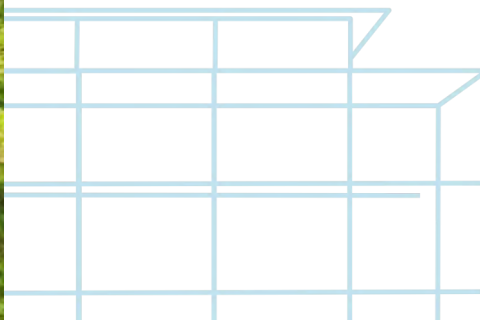
Fenntarthatósági terület	Lényeges hatások	Vállalásaink	Eredményeink	SDG kapcsolat
Környezet	Energiahatékony épületek Vízhasználat	Zöld CAPEX arányának kimutatása 2023-tól kezdődően	Azonosítottuk a 2023-as beruházásainkból azokat, amelyek a zöld beruházás kategóriájába sorolhatóak. Ez 2023-ban 386 ezer euró, a teljes CAPEX költségünk 37%-a.	  
		BREEAM minősítések további két épülettel való bővítése 2026-ig	Új vállalás.	  
	Anyaghasználat	Az 5 legnagyobb fit-out anyagcsoport pontos feltérképezése, az anyagfelhasználás számszerűsítése 2023-2025 között	Megkezdjük a kvantitatív adatok gyűjtését, mely alapján vizsgáljuk az ÜHG leltár pontosításának lehetőségét.	
	Hulladék-gazdálkodás	Ilerakóba kerülő hulladék maximum 10%-ra csökkentése, hulladékhasznosítási arány 90%-ra növelése 2035-ig	Kommunális hulladék jelentési rendszer felülvizsgálata miatt módosításra került a cél, jelenleg a Ilerakóba kerülő hulladék arány 35%.	
	Üvegházhatású gázok	Scope 1,2 és 3 kibocsátás csökkentése 25%-kal 2030-ig (2022-höz képest)	2023-ban 5,43%-kal csökkent a hely alapú kibocsátás, ill. 10,09%-kal csökkent a piaci alapú kibocsátás.	
		100% zöldáram biztosítása	2023-ban is 100%-ban zöld áramot biztosítottunk a teljes irodaparkban mind saját, mind bérlőink fogyasztásához.	
		Saját autópark 100%-ban alternatív hajtással 2030-ig	2023-ban nem változott érdemben a alternatív gk-k aránya (65% maradt).	
		TCFD alapján működési kockázatok és lehetőségek azonosítása 2026-ig	Új vállalás.	
	Biodiverzitás	A biodiverzitás védelme; amelyet a zöld területek, zöldtetők megőrzésével, bővítésével valamint a vegyes növényzet folyamatos fenntartásával érünk el	Sokéves munkánk elismeréseként 2023-ban megkaptuk a BCSDH Fenntartható jövőért díját a Biodiverzitás megőrzése és helyreállítása kategóriában.	 

Fenntarthatósági terület	Lényeges hatások	Vállalásaink	Eredményeink	SDG kapcsolat
Társadalom	Bérlői állomány	Bérlői fórumok megtartása évente kétszer	2023-ban egy bérlői fórumot tartottunk, emellett folyamatos e-mail kommunikáció és tájékoztatás az energiaárak alakulásáról és ezzel kapcsolatos intézkedésekről.	
		Kumulált bérlői lojalitás mutató 15 év felett tartása	2023-ban 15,2 évre nőtt (2022 végén 14,8 év).	
		Bérlői programok/munkanap monitorozása	2023-ban 64 alkalommal szerveztünk különféle rendezvényeket bérlőink számára.	
	Beszállítói partnerség	Fenntarthatósági felülvizsgálat a beszállítói érték 50%-ára 2024-2026 között	2024-es év során kezdjük el, magyar ESG törvényt és CSDDD előírásokat is figyelembe véve.	
	Munkahelyi egészség és biztonság Fair és jogszerű foglalkoztatás	Egészségbiztosítás bevezetése a munkavállalók számára	2023-ban minden munkavállalónk számára bevezettük az egészségbiztosítást.	
		Tűzoltási és újraélesztési gyakorlatok bérlők és munkavállalók számára	A képzéseket 2023 során is megszerveztük.	
0 munkabaleset		A regisztrált munkahelyi sérülések száma 0 volt.		
Vállalatirányítás	Etikus, jogszerű üzletvitel Sokféleség, egyenlőség	Fenntarthatósági Bizottság hivatalos megalakítása	A teljes szervezetet átfogó fenntarthatósági bizottságot 2023-ban megalakítottuk.	
		Whistleblowing rendszer bevezetése 2026-ig	Új vállalás.	
	Klímakezelés, klímakockázatok	A fenntarthatósággal kapcsolatos belső képzések folyamatos biztosítása, kiszélesítése	A vállalaton belüli tudásmegosztás elindult, ennek folytatását, és szakirányú képzéseken való részvételt tervezünk.	





- 22 Klímahatások
- 30 Anyaghasználat
- 31 Vízfelhasználás és szennyvíz-kezelés
- 34 Hulladékkezelés
- 36 Biodiverzitás
- 38 Kármentesítés – „Örökölt” szennyezés a Park északi, fejlesztési területén
- 39 Épületeink fenntarthatósága: zöld épület minősítés



Az általunk létrehozott irodapark egyik, ha nem a legfontosabb értéke az a környezet, amit bérlőink és látogatóink számára biztosítunk. A kiterjedt zöld felületek, a természetes Duna part, a korlátozott beépítettség és az emberléptékű

Klímahatások

Az épített környezet igen jelentős kibocsátásért felel mind a fejlesztéshez, mind az épületek üzemeltetéséhez kapcsolódóan. Vállalatunk működéséből adódóan (leginkább az alapanyag- és energiahasználat miatt) saját klímahatásunk, illetve az értékláncon keresztül megjelenő kibocsátások is jelentősek. A Park fejlesztése során az épületeket mindig az adott időszakban elérhető legkorszerűbb, energiahatékony berendezésekkel adjuk át, törekedve az épületüzemeltetés és karbantartás hosszútávú szempontjaira. Célunk ezt a szemléletet tovább erősíteni, folyamatosan fejleszteni, ezáltal csökkenteni klímahatásainkat. 2017-2022 között a legrégebbi épületek szisztematikus, elsősorban gépészeti korszerűsítését és felújítását végeztük el (például a korábbi hűtőgépeket hatékonyabb eszközökre cseréltük), összesen közel 25.000 m²-en. 2023-tól kezdődően a felújítási, korszerűsítési programjaink fókuszába az energiahatékonyt növelő, energiafogyasztást optimalizáló projektek kerülnek, melyeket a bérlőkkel folyamatosan egyeztetve, velük együttműködve valósítunk meg.

Energiahatékony működés

Az energiafogyasztás csökkentése, optimalizálása, fenntartható(bb) energiaforrások használata napjaink egyik kulcskérdése.

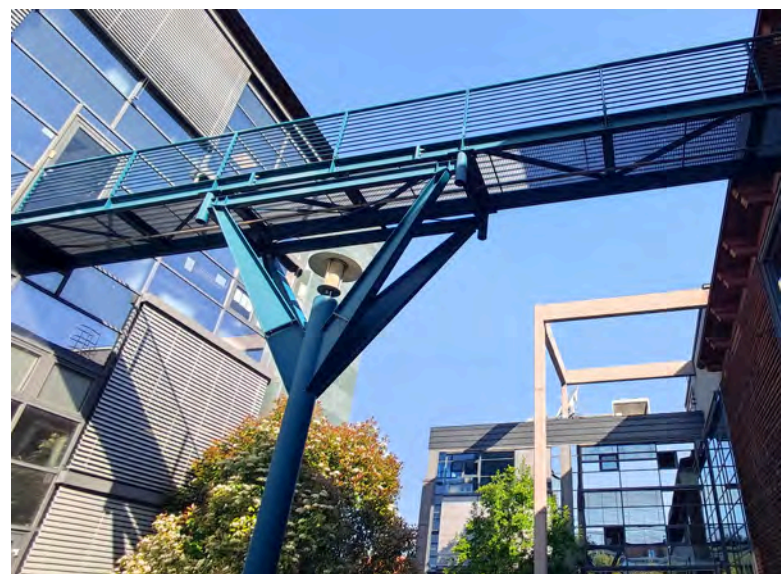
épületek mind mutatják elkötelezettségünket a környezet iránt. Hosszú évek óta azon dolgozunk, hogy mindennapi működésünk a lehető leghatékonyabb legyen, egyre csökkenő környezeti hatás mellett.

Beruházásaink energiahatékonyága

Az épületekben mechanikus ventiláció, hűtési- és fűtési, valamint párasító rendszer van, melyek épületfelületei rendszerrel (Building Management System – BMS) vannak szabályozva. Ennek részeként központilag kerül szabályozásra a kazánok, hűtőgépek, fan coilok és árnyékolók működése. Az épületeink bérlői, használói bizonyos korlátozással személyre szabottan tudják szabályozni a hőmérsékletet. A BMS a külső és belső hőmérséklet alapján szabályozza a gépészet, napárnyékoló rendszer működését, így idő- és évszakhoz igazított programmal lehet garantálni az energiahatékony hőszabályozást az épületekben.



Kiemelt célunk az épületállomány megújítása



Az épületek gépészeti kialakítása vegyes, egy része hagyományos gázkazánnal és hűtőgéppel épült, más részük VRV rendszerrel. A gépi szellőzés hővisszanyerő berendezéssel van felszerelve. A világítás több helyen mozgásérzékelővel működik, a garázsokban pedig LED világítás került felszerelésre. Emellett folytattuk a LED világítások közös területen történő bevezetését.

Üzemeltetési és beruházási csapatunk elsősorban dekarbonizációs céllal vizsgálja az energiahatékonyabb rendszerek beépítésének lehetőségét (pl. kazáncserék, hűtőgép cserék), illetve az alternatív, megújuló energiaforrások lehetséges megoldásait (pl.:

VÁLLALÁS

Zöld CAPEX

aránya
2023-ban 37%



napelemek telepítése, zöldáram vásárlási megállapodás). Azon dolgozunk, hogy optimalizáljuk a megoldásokat, felelősen gondolkodva a bérlői komfort és a ténylegesen elérhető energiamegtakarítás, illetve

kibocsátáscsökkentés között.

A 2023-as évben 2 nagyobb épületben (mintegy 16 ezer m² bérbeadható területet érintve) történtek nagyobb értékben energiahatékonyabbá tevő fejlesztések (összesen 3 db 130 kW-os hőszivattyú

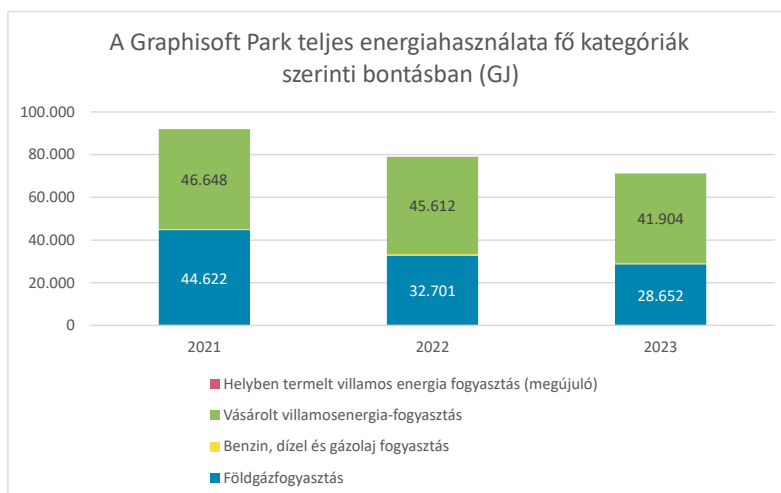
telepítése, 7 kW-os napelemek telepítése, irodai, illetve összekötő folyosói üvegek cseréje hőszigeteltre), ezen túl további 4 épületben folytatódott a LED izzók és fénycsövek telepítése, a gépházi szerelvények hőszigetelésének felújítása, cseréje, HMV tartályok elektromos fűtés beépítése.

A 2023-as évben energetikai korszerűsítésre 386 ezer eurót költöttünk (ez a teljes CAPEX-ből 37 %). A 2024-es év során megkezdjük az EU taxonómiához való igazíthatóság vizsgálatát, ez alapján a jövőben meghatározott feltételrendszer alapján tudjuk jelenteni a zöld CAPEX arányát.

Energiafelhasználás

Az irodaparkok üzemeltetése jelentős energiefelhasználással jár, ezért kulcsfontosságú az energiahatékonyabbá tétel, a fosszilis energiaforrások kiváltása és a megújuló energiaforrások integrálása az energiamixbe.

A Park épületeinek fűtési-hűtési energiaigényét, valamint a Park áramigényét földgáz, vásárolt villamos áram és napelemek használatával, míg vállalati járműveink és vészhelyzeti generátorunk üzemanyagszükségletét benzin és gázolaj felhasználásával fedezzük. A 2023-as évben a Park teljes energiafogyasztása 71.206,42 GJ volt.



Összesen áram és földgáz intenzitás (GLA)	Egység	2021	2022	2023
Irodaépületek	kWh/m ²	282,22	247,29	217,88
Laboratóriumi épületek	kWh/m ²	1.076,56	948,32	882,59
Oktatási épületek	kWh/m ²	152,06	144,93	141,04

Az ábrák jól szemléltetik mind földgáz- és az áramfelhasználásunk jelentős mértékű csökkenését. 2022-höz képest 2023-ban a földgáz felhasználásunk 12%-kal (4.048,33 GJ), míg villamos áram felhasználásunk 8%-kal (3.707,57 GJ) csökkent. Ennek tükrében elmondható, hogy az energiafelhasználásunk csökkentésére vonatkozó törekvéseink, intézkedéseink 2023-ban is hatékonyak, sikeresek voltak.

A bérlőkkel történt folyamatos együttműködés a napi szintű eltérő használatok követése és a munkatársak edukálása is hozzájárult az energiafelhasználás jelentős csökkentéséhez.

Az épületek folyamatos gépészeti karbantartásával és korszerűsítésével a zavartalan épülethasználat biztosítása mellett célunk az energiaforrásigény csökkentése



is. A jövőben további hatékonyságjavítási projektek megvalósítását tervezzük, az ezekkel kapcsolatos lehetőségeken, és egy több évre vonatkozó fejlesztési program kialakításán jelenleg is dolgozunk.

Megújuló energiaforrások használata

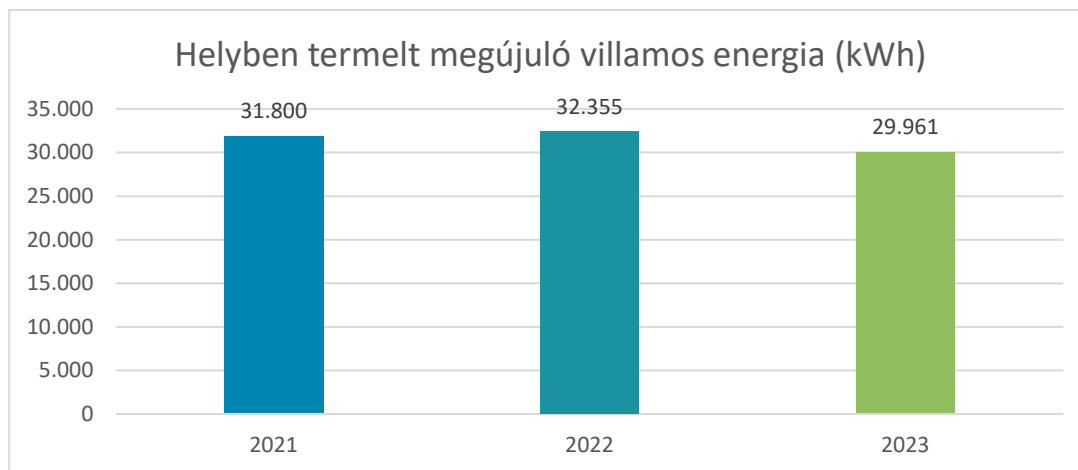
2022-höz hasonlóan 2023 során is a Graphisoft Park teljes zöldáram-ellátását származási garanciák vásárlásával biztosítottuk és ezt tervezzük¹ folytatni. Mindeközben rendszeresen vizsgáljuk annak lehetőségét, hogy a Park területén vagy azon kívül telepíthető-e olyan méretű saját napelem park, amely fedezi az áramsükségletünk nagyobb hányadát.



¹ Származási garancia: Elektronikus dokumentum, amelynek kizárólagos rendeltetése a végső fogyasztó felé annak bizonyítása, hogy az energia egy meghatározott részarányát vagy mennyiségét megújuló energiaforrásokból állították elő. Forrás: Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2018/2001 irányelve (2018. december 11.) a megújuló energiaforrásokból előállított energia használatának előmozdításáról (átdolgozás) (EGT-vonatkozású szöveg.) <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/PDF/?uri=CELEX:32018L2001>

Ennek elérése érdekében az első lépéseket már megtettük, így a Park területén már két kisebb napelempark működik. A napelemek a

2023-as év során 29.961 kWh áramot termeltek, amely a Park teljes villamosenergia fogyasztásának 0,26%-a.



Folyamatosan vizsgáljuk az alternatívákat, lehetőségeinket a további megújuló energiaforrások kapcsán, amelyhez műszaki és gazdasági megvalósíthatósági tanulmányokat készítünk.

Légszennyező anyagok és üvegházhatású gázok

Az első karbonlábnyom meghatározásunk a 2021-es évre vonatkozott, azonban a teljes adatintegrálásunk 2022-re valósult meg. Így ezt az értéket vesszük alapértéknek (baseline) amelyhez képest mérjük fejlődésünk és beruházásaink eredményességét. A karbonlábnyom-számítás során a 2023-as évre meghatározásra kerültek a Graphisoft Park SE saját tevékenységéből (melyekre közvetlen ráhatással van) eredő direkt üvegházhatású gázkibocsátások (Scope 1), a vásárolt energiából fakadó indirekt (Scope 2)

kibocsátások (melyek a vállalat működéséből erednek, de a kibocsátások máshol valósulnak meg), illetve az értéklánc mentén (Scope 3) feltérképezésre került a működéshez közvetlenül kapcsolódó üvegházhatású gázkibocsátások nagyságrendje.

Az energiafelhasználásunkat a 2023-as év során jelentősen csökkentettük (bővebb információ az „Energiahatékony működés” című fejezetben), emellett a teljes villamosenergia-fogyasztásunkat (saját, bérlők által használt és közös területek áramfogyasztása) lefedő mennyiségben vásároltunk származási garanciát. Ennek hatása a karbonlábnyom-számításunk eredményében is megmutatkozik: ez okozza a hely alapú és a piaci alapú módszertan² alapján számolt kibocsátási eredmények közötti különbséget.

² A piaci alapú módszer a vállalatok által szándékosan választott villamos energia kibocsátását (vagy annak hiányát) tükrözi, míg a hely alapú módszer azon hálózatok átlagos kibocsátási intenzitását tükrözi, amelyeken az energiafogyasztás történik. Forrás: GHG Protocol Scope 2 Guidance https://ghgprotocol.org/sites/default/files/ghgp/standards/Scope%20%20Guidance_Final_0.pdf Esetünkben a lényegi különbséget a hely és a piaci alapú kibocsátás között az adja, hogy a Park teljes zöldáram-ellátását származási garanciák vásárlásával biztosítottuk.

Scope 1, 2 és 3 kibocsátások	Mértékegység	Hely alapú kibocsátás	%	Piaci alapú kibocsátás	%
Scope 1	tonna CO ₂ eq	81,57	1,49	81,57	2,65
Scope 2	tonna CO ₂ eq	78,44	1,43	0,00	0,00
Scope 3 Upstream	tonna CO ₂ eq	1.366,80	24,42	1.308,61	42,57
Scope 3 Downstream	tonna CO ₂ eq	3.977,67	72,66	1.683,87	54,78
Összesen	tonna CO ₂ eq	5.474,49	100,00	3.074,04	100,00

Karbonlábnyomunkat ezentúl is évente tervezzük meghatározni, publikálni, és intézkedéseink hatásait nyomon követni. Ehhez kapcsolódóan további célunk az adatminőség folyamatos javítása pontosabb adatok gyűjtésének segítségével.

Az eredmények alapján a saját működésünkhöz köthető kibocsátások (Scope 1, 2) a teljes kibocsátásunk (Scope 1, 2 és 3) kevesebb, mint 3%-át adják.

Mivel a Scope 3 kibocsátások jelentős részét (több mint 97%-át) teszik ki a teljes karbonlábnyomnak, kiemelt jelentőségű, hogy csökkentjük ezek mennyiségét. Annak ellenére, hogy ezek nem tartoznak vállalatunk közvetlen hatókörébe, fontos ezen kibocsátások nyomon követése és csökkentése. Scope 3 kibocsátásaink mennyiségét jelentősen befolyásolják bérlőink

döntései, szokásai, így ezekre egyre nagyobb figyelmet kívánunk helyezni (pl. Hulladék-termelés csökkentése, tudatos anyaghasználat, alacsonyabb víz- és energiahasználat stb.) a bérlőinkkel történő folyamatos, rendszeres (pl. bérlői fórumok) kapcsolattartás által.

Teljes karbonlábnyomunk (Scope1, 2 és 3) 10,09%-kal csökkent az előző évhez (2022) képest (market-based alapon). A közvetett (Scope 3) kibocsátásunk csökkentése érdekében áttekintjük értékláncunkat, és azonosítjuk azokat az anyagcsoportokat és energiaáramokat, ahol beszállítóinkkal szorosabb együttműködésre van szükség.

VÁLLALÁS

SCOPE 1,2 és 3

Kibocsátás csökkentése 25%-kal 2030-ig. 2023-ban 5,43% ill. 10,09% csökkenés



Graphisoft Park karbonlábnyom	Mértékegység	2022*	2023	%
Hely alapú kibocsátás	tonna CO ₂ eq	5.771,97	5.474,49	-5,43
Piaci alapú kibocsátás	tonna CO ₂ eq	3.384,33	3.074,04	-10,09

* A 2022-es jelentésben a helyi alapú kibocsátás 5.659,72 tonna CO₂eq, míg a piaci alapú kibocsátás 3.272,09 tonna CO₂eq volt. A 2023-as jelentésben a kommunális hulladék jelentési rendszerének felülvizsgálata miatt volt szükséges az új, 2022. évi alapérték meghatározása.

A 2023-as évre vonatkozó fajlagos eredményeink a teljes piaci alapú karbonlábnyomunk (Scope 1, 2 és 3) alapján:

Teljes bruttó bérbeadható négyzetméterre vetítve: 0,04 tonna CO₂eq/m², azaz 37,49 kg CO₂eq/m² (2022-ben 0,04 tonna CO₂eq/m², azaz 41,27 kg CO₂eq/m²), amely 9,2%-os karbonintenzitás csökkenést jelent.

Az üvegházhatású gázok közül a hűtőközegekre különös figyelmet fordítunk, rendszeresen ellenőriztetjük, hiszen ezek globális felmelegítési potenciálja több ezerszerese a szén-dioxidnak.

Építőipari, ingatlankezelési profilunkból adódóan, fenntart-

hatósági stratégiánkban a környezetvédelmi főpillér, ezen belül pedig a klímahatások csökkentése a legfajszínűsabb, ezért a kibocsátáscsökkentési törekvéseinket a direkt kibocsátásokon (Scope 1) túl az indirekt (Scope 2 és Scope 3) kibocsátásokra is ki kell terjesztenünk. A teljes értékláncre kiterjedő (Scope 3) kibocsátásainkat tekintve fontos, hogy beszállítóinkat és bérlőinket bevonjuk és elkötelezetté tegyük a fenntarthatóság előre vitelében, hiszen a legtöbb típusú Scope 3 kibocsátás esetében az értéklánc szereplői vannak a legnagyobb hatással a kibocsátásokra.



Úton az alacsony karbonintenzitású működés felé



Egyéb kibocsátások

A Park mindennapi működéséhez az üvegházhatású gázok kibocsátásán kívül bizonyos mértékű egyéb légszennyezőanyag-kibocsátás is kapcsolódik, amely többek között a Park bérlőinek járműhasználatából ered.

A járműhasználatból eredő kibocsátások minimalizálása érdekében támogatjuk az elektromos autó használatot. A Park területén öt gyorstöltő, illetve a garázsokban jelentős számú, 68 db elektromos autótöltő található, melyek száma az előző évhez képest több mint duplájára nőtt.

Emellett a Park kerékpárral és tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető. A kerékpárral érkezők számára számos kerékpártároló, öltöző, illetve szerelőállomás áll

Klímakockázatok

A klímaváltozás és annak következményei a Graphisoft Parkot is érintik – ezek közül jelentős például a nyári magas hőmérséklet és az egyre gyakoribbá váló záporok, zivatarok, valamint a szárazság, vízhiány.

A nyári magas hőmérsékletre egyelőre elegendő megoldást biztosítanak a Graphisoft Park nagy kapacitású hűtőberendezései, melyek által a nyári magasabb hőmérséklet egyelőre nem okoz problémát, ugyanakkor azonosításra kerültek a fejlesztendő területek (pl. egyes régi házak esetében szükség van a belső hőleadók mennyiségének, minőségének kezelésére).

Emellett a Park zöldfelületei hozzájárulnak a kedvező mikroklíma kialakításához. Amennyiben a Park területe nagyrészt aszfalttal vagy térkővel

rendelkezésre. A Park bérlői számára shuttle busz szolgáltatást biztosítunk, mely összeköttetést biztosít a fővárosi tömegközlekedéssel (HÉV, busz és metróállomások). Ez a szolgáltatásunk népszerű, kihasználtsága magas, az irodaparkban dolgozók átlagosan 20-25%-a használja rendszeresen. A jövőben célunk e-shuttle busz biztosítása a tömegközlekedést használók számára.

Az autó flottánk modernizálása megkezdődött, melynek keretében hibrid autókat kezdtünk el bevezetni a céges flottába. Jelenleg a flotta darabszámra vetített kb. 65%-a hibrid vagy plug-in hibrid, amely arányt 2024 során tovább növeljük.

enne leburkolva, a hőséggel sújtott napokon jóval melegebb lenne a Park területén és a hőérzet is romlana. Az árnyékot adó fák, a párologtató növények hatása ezeken a napokon különösen érezhető. Budapest hőtérképén is kirajzolódik, hogy a magas növényborítottsággal rendelkező területek felszínhőmérséklete számottevően alacsonyabb, mint a sűrűn beépített területeké, mindezt a Graphisoft Park esetében pedig a Duna közelsége is tovább javítja.

Habár a Graphisoft Park esővíz-elvezető rendszere nem hirtelen lezúduló esőre lett méretezve, a Park hatalmas zöldfelülete kellő elnyelő felületet biztosít.

VÁLLALÁS

Saját autópark

100%-ban alternatív hajtással 2030-ig.

2023-ban 65%



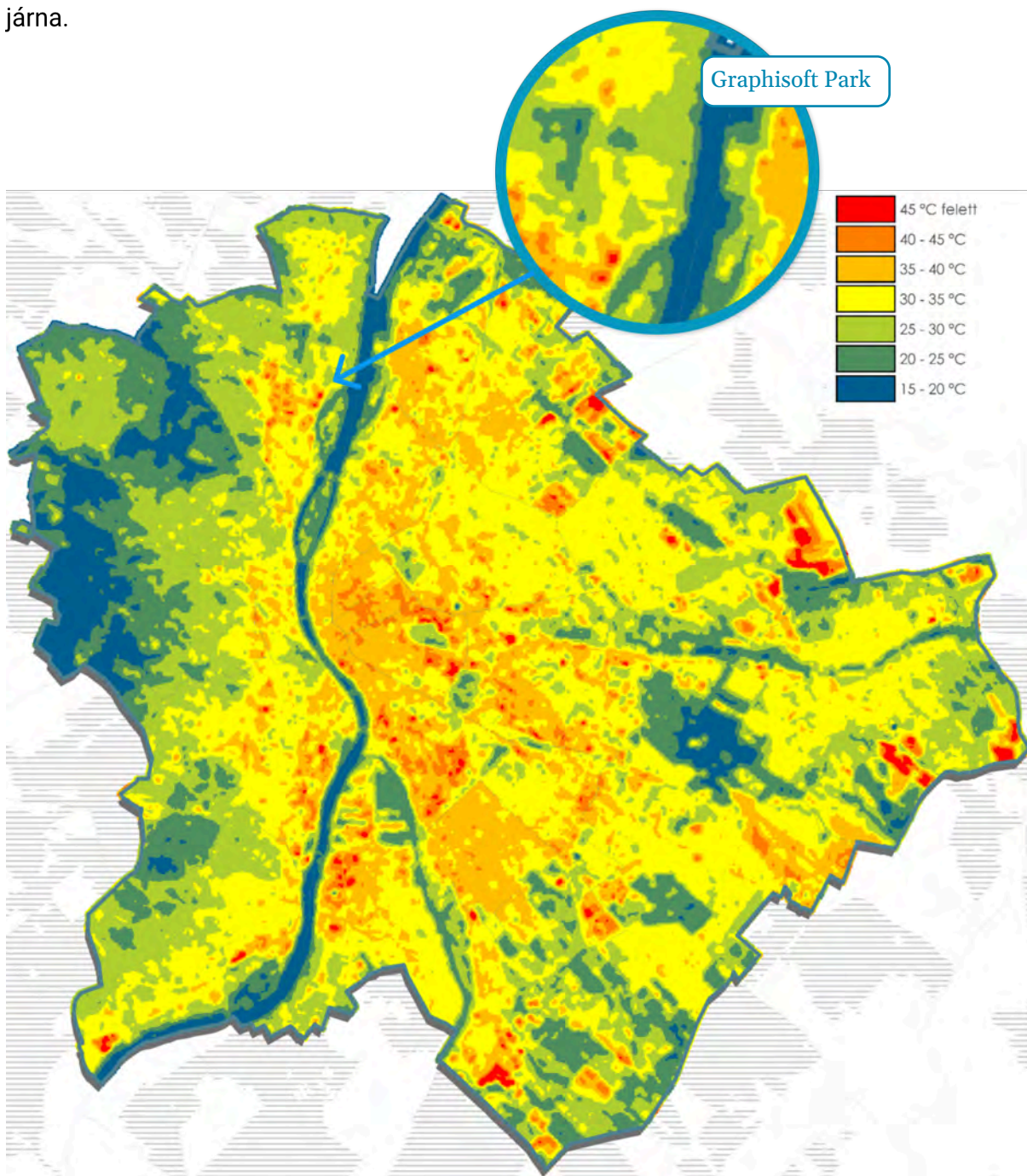
ÚJ VÁLLALÁS

TCFD alapon

működési kockázatok és lehetőségek azonosítása 2026-ig

A várható nyári hőségre, szárazságra való tekintettel alapvetően őshonos és a helyi klimatikus viszonyokat jól tűrő növényeket telepítettünk a Park területén. Célunk, hogy a zöld növényzet fenntartható legyen a nyári hónapok teljes időtartama alatt anélkül, hogy ez aránytalan mértékű (ivó)víz felhasználással járna.

Ahogy azt a fenntartható fejlődési célok összefoglalásában már megjelenítettük, új vállalásunk szerint a TCFD alapján működési kockázatokat és lehetőségeket azonosítunk 2026-ig, melyeket a soron következő jelentéseinkben fogjuk bemutatni.



Budapest hőtérképe 2016. augusztus 31-én (Forrás: Budapest zöldfelületi rendszerének fejlesztési koncepciója)

³ Task Force on Climate-related Financial Disclosures: az éghajlati kockázatok üzleti tevékenységre gyakorolt vagy lehetséges pénzügyi hatásainak bemutatása.

Anyaghasználat

Az üzleti modellünkben fakadóan az anyaghasználat jelentős hatással bír. Az épületek tervezésénél és kivitelezésénél olyan anyagokat és technológiákat alkalmazunk, melyek az élettartamuk során alacsony karbantartást igényelnek.

A bérlőink munkahelyi igényei folyamatosan változnak, melynek megfelelően a belső tereket időről-időre átépítjük. A környezeti hatások minimalizálása érdekében figyelmet fordítunk a felhasznált anyagok tudatos kiválasztására és felhasználására.

Az átépítéseknél alapelv a meglévő adottságok figyelembevétele, a lehető legkisebb beavatkozás elvégzése, továbbá a bontási hulladékok és építési anyagigények minimalizálása, a körforgásosság elvének gyakorlati megvalósítása. Ennek érdekében a bontási tevékenység eredményeként keletkezett, még használható, jó állapotú elemek (pl.: ajtókat, üvegfalakat, álmennyezeti elemeket, lámpákat, padlódobozokat, kapcsolókat, gépészeti elemeket) jelentős részét lehetőség szerint újból felhasználjuk. Ezzel a beépítendő új anyagok mennyiségét, azok környezeti hatását és költségeit tudjuk csökkenteni.

A beszerzésre kerülő anyagok és elemek közül környezetvédelmi megfontolások alapján előnyben részesülnek az újrahasznosítható, illetve az újrahasznosított anyagból készült

termékek, amik a környezetet kisebb mértékben terhelik, mint hagyományosan előállított társaik. Ilyenek pl. a gipszkarton lemezek, melyek részben erőművi gipszből, részben újrahasznosított gipszből és újrahasznosított papírból készülnek. Az ásványiszálas álmennyezeti lapok, szőnyeg és PVC padlóburkolatok szintén részben újrahasznosított alapanyagból készül, egyúttal újrahasznosítható termékek.

Természetesen a körforgásosság ösztönzésére vonatkozó törekvéseink csak bérlőinkkel együttműködve valósíthatók meg. Ennek érdekében minden átépítés, fit-out kialakítás esetén bérlőinket személyesen tájékoztatjuk a lehetőségekről és ezek előnyeiről, megkeressük a lehető legjobb megoldást, amely mindannyiunk - beleértve a környezetünket is - céljait szolgálja.

Vállalásunk szerint megkezdtük az 5 legnagyobb mértékben felhasználásra kerülő fit-out anyagcsoport pontos feltérképezését, az anyagfelhasználásra vonatkozó kvantitatív adatok gyűjtését, ezáltal az ÜHG leltár (karbonlábnyom számítás eredményének) pontosítását.

VÁLLALÁS

5 anyagcsoport

felhasználásának pontos feltérképezése 2025-ig.



Vízfelhasználás és szennyvíz-keletkezés

Vízhasználat

Az irodaépületek és szolgáltató egységek vízigényét alapvetően az ivóvízhálózatról biztosítjuk, míg az öntözéshez elsősorban kútvizet használunk.

Mivel az épületeinkben számos beépített vízfogyasztó gép, berendezés, szaniter található, melyeket az épületfelhasználók napi szinten használnak, ezért a hatásunk a vízfogyasztás terén jelentős. Emiatt kulcsfontosságú vízfogyasztásuk monitorozása, rendszeres visszajelzés a bérlők részére, illetve tájékoztatásuk a felhasznált vízmennyiség csökkentése érdekében tett intézkedésekről.

A működésükhöz vizet használó háztartási

gépek kiválasztásánál fontos szempont volt a vízfelhasználás mértéke, így a mosogatógépek 75%-a alacsony vízfelhasználású. A minél kisebb vízigény a szaniterek kiválasztásakor is lényeges kritérium volt, emellett bizonyos épületekben a vizesblokkokban perlátorok csökkentik a felhasznált vízmennyiséget, ezek bővítését tervezzük a közeljövőben.

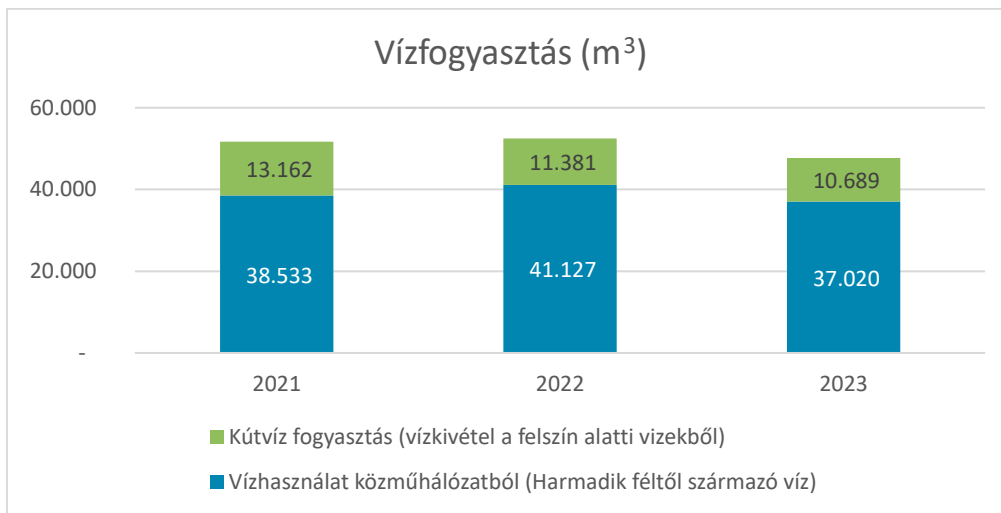
A Park területén található nagy kiterjedésű zöld felület (a talajszint mellett a zöld- és extenzív tetők) előnye többek között a kellemes mikroklíma kialakítása, párologtatás, illetve a csapadékvíz elraktározása. Ezek mellett az egyszerre nagy mennyiségben lehulló csapadékvíz elvezetésében is fontos szerepet játszik a zöld terület.



Mivel a csapadékvíz mennyisége nem elegendő a növények számára, ezért a zöld felületet, amennyiben arra szükség van, locsoljuk. Öntözőrendszerünk alapvetően kútvizet használ, ezáltal is csökkentve az ivóvíz-felhasználást. A kútvíz minőségét rendszeres mérésekkel vizsgáljuk, nyomon

követjük. A növényzet kialakításakor a kezdetek óta figyelmet fordítunk a szárazságtűrő növények kiválasztására, így csökkentve az öntözés mértékét.

A vízfogyasztás mértéke az alábbi diagrammon látható.



A vízfogyasztás épület-típusonkénti m²-re (GLA) vetített intenzitás értéke az alábbi táblázatban látható.

Vízintenzitás	Egység	2021*	2022*	2023
Iroda	m ³ /m ²	0,46	0,50	0,44
Laboratórium	m ³ /m ²	0,62	0,56	0,49
Oktatási egység	m ³ /m ²	0,52	0,47	0,50

* A 2022-es jelentésben az irodaterületek vízintenzitása 2021-ben 0,52 m³/m², míg 2022-ben 0,58 m³/m² volt. A 2023-as jelentésben a GLA felülvizsgálata miatt volt szükséges az új, 2021. és 2022. évi alapérték meghatározása.

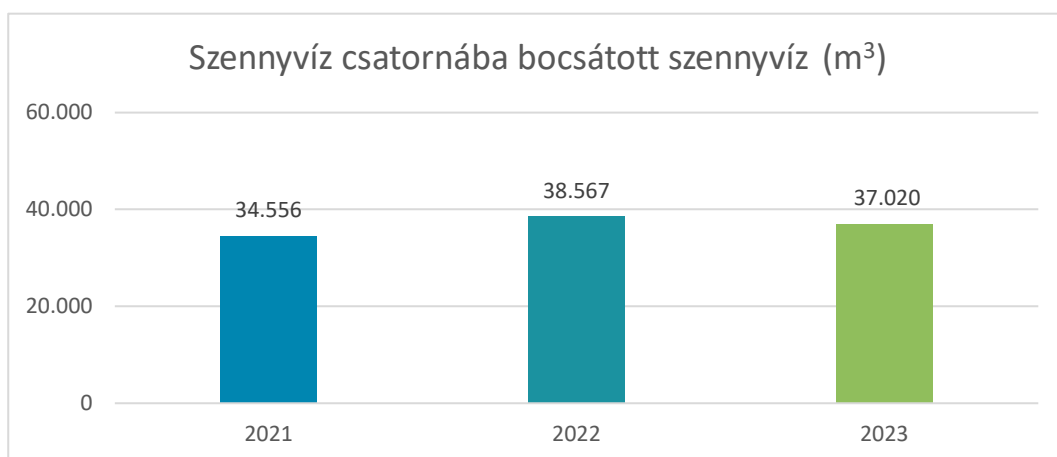
A vízfogyasztás további csökkentési lehetőségeit és azok megvalósíthatóságát folyamatosan mérlegeljük, amennyiben lehetséges, megvalósítjuk. A vezetékes vízhálózat esetében szivárgásérzékelő

rendszer telepítése megkezdődött, mely által gyorsan és hatékonyan tudunk majd fellépni egy esetleges szivárgás, csőprobléma esetén, ezzel megelőzve a vízpazarlást.

Szennyvíz keletkezés

A Park területéről elvezetésre kerülő szennyvíz mennyisége 2023-ban 37.020 m³ volt.

Az alábbi grafikon az elmúlt 3 évben keletkezett szennyvíz mennyiségének változását mutatja be.



A keletkező szennyvíz legnagyobb hányada kommunális jellegű, így a szennyvíztisztító telepre való elvezetés előtt nem igényel előkezelést. A Park területén számos konyha és vendéglátóipari egység is található, amelyek esetében helyi előkezelő rendszerek, olaj-zsír leválasztók, zsír- és olajfogó szűrők vannak felszerelve, melyek előkezelik a

szennyvizet, mielőtt az a szennyvízcsatornába kerülne. Emellett a járműterületek vízvezető rendszerén belül könnyűfolyadék-leválasztók és elvezetők találhatóak. Ezen rendszerek által megfogott szennyezés hulladékként kerül elszállításra a Park területéről. A szennyvíz kiépített szennyvízhálózaton keresztül jut el a Parktól a szennyvíztisztítóba.

Hulladékkezelés

A hulladékok keletkezésének minimalizálása, a keletkezett hulladékok újrahasznosítása mindannyiunk érdeke, hiszen mindamelllett, hogy ez biztosítja a rendezett, tiszta, élhető környezetet, az elsődleges alapanyag-felhasználást, illetve a költségeket is csökkenti.

Hulladékeletkezés csökkentése

A hulladékok esetében prioritást élvez, hogy lecsökkentsük, minimalizáljuk a keletkező hulladékok mennyiségét. Erre a kezdetektől nagy hangsúlyt fektetünk.

A legnagyobb hatást ebben a tekintetben az átalakítások tudatos megvalósításával, a tudatos anyagfelhasználással érjük el. Az anyagbeszerzések során a jó minőségű, hosszú élettartamú anyagokat, termékeket preferáljuk, így minimalizáljuk az idő előtti hulladék-keletkezést.

Bérlőinket lehetőségeinkhez mérten ösztönözzük az újrahasznosított, használt anyagok, elemek választására a fit-out kiépítések során, költséghatékony módon hozzájárulva a körforgásosság elvéhez.

A Park területén a mindennapi irodai munkavégzéshez kapcsolódóan éttermek, kávézók, vendéglátóhelyek működnek, emiatt az élelmiszerhulladék keletkezésének csökkentése meglehetősen fontos kérdés.

Ennek érdekében a Parkban több önkiszolgáló és súlyra lemért ételleket kínáló étterem üzemel, így a személyre szabott adagok által csökken az élelmiszer jellegű hulladék keletkezése, hiszen mindenki csak annyit szed, amennyit biztosan

elfogyaszt. A menüs rendszerű éttermeinknél az adagok mennyisége optimalizálásra kerül. A folyamat végén az elkerülhetetlenül megmaradó ételek hasznosítása érdekében a Parkban üzemelő egyes éttermek együttműködnek a Budapest Bike Maffia szervezetével. Így a segítségükkel a "Sürgősségi ételmentés" projekt révén fogyasztásra alkalmas meleg ételleket, élelmiszereket „mentenek meg” és rajtuk keresztül juttatnak el rászorulókhhoz. Az élelmiszerpazarlás csökkentésével hozzájárulunk a klímaváltozás elleni küzdelemhez is.

A műanyag hulladék keletkezésének minimalizálása érdekében bevezetésre kerültek kültéri palacktöltők a Park területén. Ezek segítségével a Parkba látogatók, a Parkban dolgozók könnyedén újra tudják tölteni ivópalackjaikat frissítő vízzel.

Amennyiben az adott anyag, termék, étel stb. hulladékká vált, a következő lépés annak megfelelő gyűjtése, újrahasználata, újrahasznosítása, vagy kezelése.

Keletkező hulladéktípusok és a keletkezett hulladék mennyisége

A Park mindennapi működése során a bérlőink tevékenységéből, illetve a saját működésünkből, ezen belül leginkább az üzemeltetési, karbantartási tevékenységekből keletkezik hulladék. Ezek közül elsődlegesen saját hulladékeletkezésünk mértéke felett van kontrollunk, de közvetten a bérlőink mindennapi munkájából, a Parkban eltöltött idejéből, illetve az ezt kiszolgáló infrastruktúrából, szolgáltatásokból keletkező hulladékokra is van bizonyos mértékű ráhatásunk.

Emellett az értékláncunk egyéb szereplői mindennapi munkájának során is keletkeznek hulladékok, leginkább az alapanyagaink, egyéb felhasznált anyagaink előállítására, illetve az igénybe vett szolgáltatásaink elvégzése közben. Erre a tudatos és átgondolt, mértékletes beszerzéssel tudunk leginkább hatni.

A Park területén nagy hangsúlyt fektetünk a megfelelő hulladékgyűjtésre. Az irodatermek többségében kihelyezett szelektív hulladékgyűjtők az épülethasználók rendelkezésére állnak, emiatt a bérlőinknek lehetősége nyílik 3 frakcióban gyűjteni a hulladékot. Ezek mellett a közeljövőben a közös külső területeken is szelektív hulladéktárolókat helyezünk el.

A Graphisoft Park működése során keletkező fő hulladéktípusok:

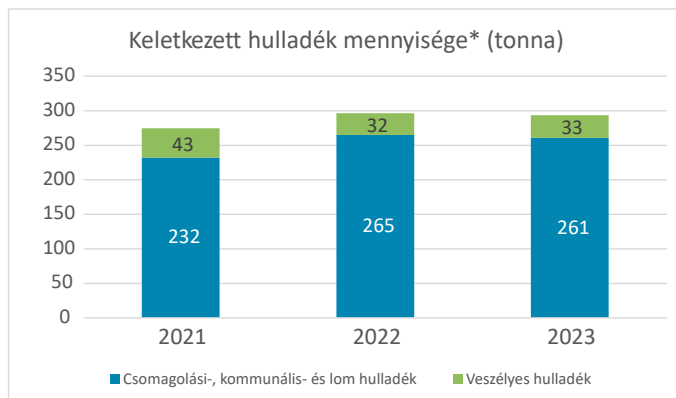
Kommunális (települési szilárd) hulladék: A mindennapi épülethasználat során keletkező kommunális hulladékok

Csomagolási hulladék: papír, műanyag, fém és üveg csomagolási hulladék, mely mind a mindennapi épület- és parkhasználat eredménye, mind pedig a karbantartási, átalakítási munkákhoz szükséges anyagok csomagolásának eredménye

Lom hulladék: az újrahasználatra alkalmatlan azon anyagok, amelyek a fit-out kialakítási, átalakítási, karbantartási munkálatok során keletkeznek

A zöld hulladék helyszíni kezelése, telephelyi komposztálása megoldott a Park területén.

Az alábbi diagrammon látható, hogy az elmúlt 3 évben milyen típusú hulladékok és milyen mennyiségben keletkeztek a működésünk során.



* A 2022-es jelentésben a csomagolási-, kommunális- és lom hulladék 2021-ben 115 tonna, 2022-ben 133 tonna volt. A 2023-as jelentésben a kommunális hulladék jelentési rendszerének felülvizsgálata miatt volt szükséges az új, 2021. és 2022. évi alapérték meghatározása.

Veszélyes hulladék: homokfogóból és olaj-víz szeparátorból származó hulladékok keveréke, vendég-látóipari működések során keletkező olaj és zsír, valamint használt fényforrások.

MÓDOSÍTOTT
VÁLLALÁS

Lerakóba kerülő
hulladék

max. 10%
2035-ig

2023-ban felülvizsgáltuk a teljes hulladék mennyiségen belül a kommunális hulladék alapértékét 2021-ig visszamenőlegesen, mivel az adatpontosság nem volt megfelelő. Ennek eredményeképpen a jelentett hulladék mennyisége nőtt, illetve a 2022-ben megfogalmazott célkitűzésünk (mely szerint 2030-ig 10%-ra terveztük csökkenteni a lerakóba kerülő hulladék arányát) határideje is 2035-re módosult.

MÓDOSÍTOTT
VÁLLALÁS

Hulladék

hasznosítási
aránya 90%
2035-ig

A keletkezett nem veszélyes hulladékok a telephelyen előkezelésre kerülnek, mely során 9 frakcióra való szelektálás történik. A szelektálási folyamat eredményeként előállt frakcióit szakképzett, hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezet szállítja el és kezeli frakciónként. Ezen frakciók részben anyagában hasznosításra, égetésre vagy lerakásra kerülnek.

A veszélyes hulladék (iszap, olaj) elszállítását és kezelését szintén külsős, hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezet végzi.

Az előválogatási folyamat célja a hulladéklerakóra kerülő hulladék minimalizálása, azaz a hulladékhasznosítás arányának növelése. A jól működő előkezelés következtében 2023-ban a Park területéről elszállított hulladékok kb. 35%-a került hulladéklerakóra.

Biodiverzitás

A biodiverzitás kialakítása és fenntartása napjaink nagy kihívása, különösen lakott területeken, városi környezetben. Büszkék vagyunk arra, hogy számunkra a biodiverzitás és természetközelség a Park koncepciójának megszületése óta stratégiai fontosságú volt.

A Park egy barnamezős beruházás: az egykori Óbudai Gázgyár területein terveztük meg a mostani irodaparkot. A kezdetektől fogva az épületek és a táj tervezése párhuzamosan haladt.

A terület rekultiválási és átalakítási tervei kifejezetten azzal az igénnyel készültek el, hogy az mind az emberek, mind pedig az állat- és növényvilág számára kellemes, élhető környezetet biztosítson.

A Duna mentén található 18 hektárnyi parkosított terület a Park dolgozóinak, látogatóinak jólléte mellett a növény- és állatvilág igényeit is figyelembe veszi; a populációk száma évről évre növekszik.

A Graphisoft Parkban többféle élőhelyet is kialakítottunk. Létrehoztunk egy mesterséges tavat halakkal és vízi élővilággal, erdős, csaltos területeket, illetve bizonyos területeket kivettünk a tervezett kertészeti munkák alól, annak érdekében, hogy otthont adjanak a madaraknak és természetes táplálékaiknak. Ezek mellett méhlegelő, madáretető és madárodúk is találhatóak a Park területén.

A Madártani Egyesület általunk megrendelt felmérései igazolták, hogy a korábbi, számottevő állatpopuláció nélküli ipari, barnamezős övezeti területre 22 madárfaj települt vissza, a halastóban és környezetében pedig 5 halfaj, illetve mocsári teknős él.

A Graphisoft Park fejlesztésének egyik hosszútávú stratégiai főpillére a biodiverzitás védelme és fejlesztése. Eredményeinket 2023-ban a BCSDH (Magyarországi Üzleti Tanács a Fenntartható Fejlődésért) a Fenntartható jövőért díjjal ismerte el a biodiverzitás helyreállítása kategóriában.

A **biodiverzitás** témaköréhez kapcsolódó vállalásaink:

- **Meglévő biodiverzitás védelme;**
- **Zöld területek és épületekhez kapcsolódó felületek (pl. zöldtetők) megőrzése és bővítése;**
- **Vegyes növényzet (fa, cserje, fű, virág) folyamatos fenntartása.**

A legtöbb tevékenységhez hasonlóan a Park mindennapi működtetése hatással van az élővilágra, ezért folyamatosan dolgozunk azon,

hogyan ezt a hatást minimalizáljuk. Mivel a városi zöldfelületek széndioxid-nyelőként működnek, ezért a Parkban található növényzet jelentős kibocsátás megkötését eredményez.

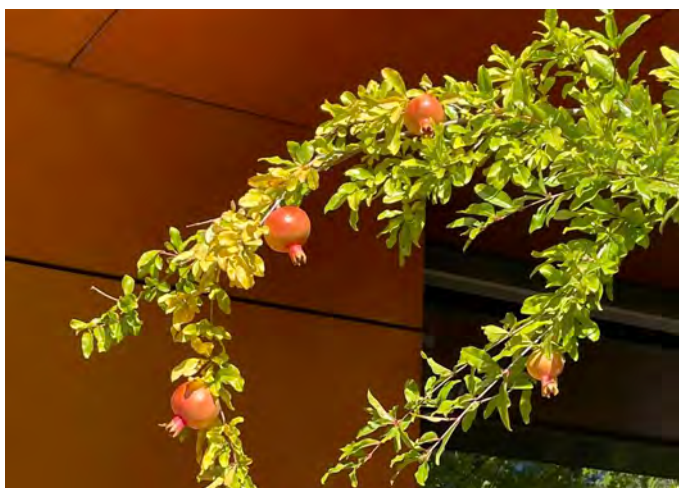
A Park több épületén található zöld- és extenzív tető, amelyeknek többek közt a hőcsillapításban van jelentőségük. A mélygarázsok kialakítása által csökkent a föld felszínén történő járműforgalom, így az ebből eredő zaj és por kisebb hatás gyakorol az élővilágra.

VÁLLALÁS

Biodiverzitás védelme



Összhangban a természettel



Kármentesítés – „Örökölt” szennyezés a Park északi, fejlesztési területén

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 2019. december 12-én lezárult közigazgatási bírósági eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során meghozta és részünkre 2020. április 30-án megküldte új határozatát, amelyben az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidőt ismételten meghosszabbította, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

2021. május 27. napján jelent meg az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 286/2021. (V. 27.) Korm. rendelet, amelynek 2021. május 28. és 2021. június 24. napja között hatályban volt 1. §-a szerint a szennyező jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását kérni a környezetvédelmi hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles volt engedélyezni a határidő hosszabbítást. Az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét benyújtotta, amelynek a hatóság helyt adott, a rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására: 2022. december 31. napja lett.

Az akkor aktuális határidővel kapcsolatos végrehajtási terveiről az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.-től tájékoztatást kértünk, amelyre válaszul 2022 júniusában arról tájékoztatták társaságunkat, hogy rendelkeznek még a kivitelezői pályázat kiírásához és a kivitelezés megkezdéséhez szükséges engedélyekkel, elő is

készítették a pályázat kiírásához szükséges dokumentációt, azonban a kármentesítés várható befejezésének időpontjáról legjobb szándékuk ellenére sem tudtak felelősen nyilatkozni.

2022. december 23. napján megjelent az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 566/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet. Ezen rendelet alapján a kármentesítésre kötelezett ismét jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását kérni a környezetvédelmi hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles volt engedélyezni a határidő hosszabbítást. A kármentesítésre kötelezett MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét 2022. december 27. napján benyújtotta, amely kérelemnek a hatóság 2022. december 28. napján helyt adott. A rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a jelenleg érvényes új határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására 2024. december 31., illetve egyes részterületek kármentesítésére és a felszín alatti vizeket érintően előírt határidő 2026. április 30. Napja.

A tényleges kármentesítési munkák a jelentéskészítés időpontjáig nem kezdődtek meg, ezek előkészítéséről nincs tudomásunk. Mindezek alapján a Graphisoft Park a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját és a jelenleg érvényes legújabb határidő betartását továbbra is bizonytalannak tekinti, ezért az északi fejlesztési területen belátható időn belül nem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését.

A kármentesítéssel kapcsolatos esetleges fejleményekről a negyedéves gyorsjelentéseinkben számolunk be.

Épületeink fenntarthatósága: zöld épület minősítés

Az ESG szempontokat is figyelembe vevő BREEAM elvárásrendszer, valamint karbonsemlegességre való törekvés vezérel minket a meglévő épületek üzemeltetése és felújítása, továbbá az esetleges jövőbeli új beruházások során.



A Park 'N' épületét 2017-ben a BREEAM⁴ New Construction minősítésnek megfelelően fejlesztettük. A tervezési alapelvek közé tartozott a vázlatertvőtől kezdődően BREEAM AP jogosultsággal rendelkező szakember közreműködése, aki végig kísérte és támogatta a teljes épületfejlesztési folyamatot. A minősítés szigorú kritériumainak maradéktalanul megfelelően, a projekt külső érintett feleinek bevonásával került kialakításra az 'N' épület karakterisztikája, nagy hangsúlyt fektetve a fenntartható épített környezet normarendszerének való megfelelésre, a bérlői igényekre és jóllétre.

A Park 'N' épülete a minősítés alapján számos kényelmi és jólléti funkcióval is rendelkezik, melyek a bérlők igényeihez igazodnak: a világítórendszerek és természetes megvilágítás, illetve árnyékolás megfelelő kombinációinak kialakítása; jó levegő- és vízminőség biztosítása; az irodaterületen belüli optimális zajszint megtartása és megfelelő hangszigetelés kiépítése; az épület alternatív megközelítési módjainak biztosítása; elektromos autótöltők elhelyezése a parkolóterületen; bérlői területek fit-out kiépítésében való aktív hozzájárulás.

Az 'N' épület a Parkban az első, amelyik rendelkezik BREEAM New Construction minősítéssel. Ettől függetlenül, a 2017 óta történt új fejlesztések és épületfelújítások a BREEAM New Construction kritériumaihoz illeszkedve valósultak meg. Ennek megfelelően, az

átépítések esetén a bontásokat igyekszünk roncsolásmentesen elvégezni és letárolni az anyagokat. A körforgásos gazdaság elvei alapján számos esetben újra használjuk a lebontott építési elemeket (pl.: üvegfal). Az átépítések és felújítások megtervezésénél figyelembe vesszük a bérlői igényekre való szabhatóságot és a hosszútávú, fenntartható használatot.

A Park a Breeam in Use minősítő rendszert alkalmazza az átadott épületek tanúsíttatására. Több nagy alapterületű épületünk (M, N, S) rendelkezik évek óta (2015-től) Breeam in Use very good minősítéssel, melyek megújításán minden évben dolgozunk, a jövőben pedig több épület minősítését is tervezzük.

Az épületek minősítésén túl kiemelten foglalkozunk a kerékpáros infrastruktúra bővítésével (tárolók, öltözők, szervízpontok biztosítása) az aktív mobilitás támogatása céljából.

ÚJ VÁLLALÁS

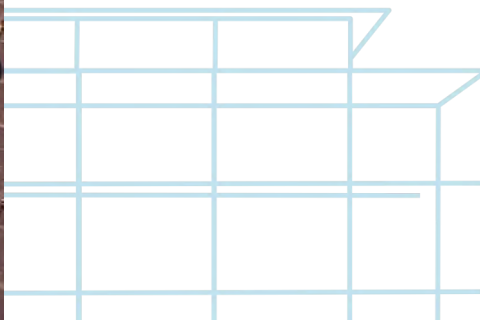
BREEAM in use

további két
épületre
2026-ig

⁴ Building Research Establishment Environmental Assessment Method: az egyik legfontosabb környezetvédelmi értékelési módszer és egyben projektek, infrastruktúra és épületek tervezése és használata során használt minősítési rendszer. <https://bregroup.com/products/breem>



- 41 Közösség
- 46 Bérelőink jólléte
- 47 Beszállítóink, üzleti partnereink
- 48 Munkavállalóink



A fenntarthatóság szempontjából az emberi kapcsolatok és a közösségek szerepe megkerülhetetlen. Bár a technológia és a zöld megoldások fontosak, önmagukban nem képesek megoldani az előttünk álló kihívásokat. Együtt kell dolgoznunk, és olyan kapcsolatokat kell kiépítenünk, ápolnunk, amelyek elősegítik a fenntartható gyakorlatokat és viselkedést.

Fenntarthatósági jelentésünk társadalmi fejezetében bemutatjuk azokat a számunkra fontos és működésünk szempontjából lényeges területeket, amelyek keretrendszerbe foglalják a fenntarthatósági stratégiánk társadalmi főpillérére vonatkozó elemeket. Fenntarthatósági stratégiánk társadalmi

Közösség

Amikor a fenntarthatóságról gondolkodunk, legtöbbször a technológiákra összpontosítunk, többek között megújuló energiára, szén-dioxid-kibocsátásra vagy újrahasznosítási programokra. Ezek mind fontos és innovatív eszközök, de végső soron az emberek határozzák meg, hogy sikeresek leszünk-e a fenntartható jövő építésében.

Egy erős és rugalmas közösségben együtt tudunk dolgozni a kihívások kiváltó okainak azonosításán és kezelésén, legyen szó a társadalmi egyenlőtlenségek kezeléséről, fenntartható munkahelyek és életmód létrehozásáról,



Közösségi
élmény a
Park sajátja

főpillérének fejlesztését négy fő pontban határoztuk meg:

- Munkahelyi egészség és biztonság
- Munkatársak és bérlők jólléte
- Fair és jogszerű foglalkoztatás
- Bérlői állomány és beszállítói partnerség stabilitása

Ezeket a fókuszterületeket kvantitatív és kvalitatív teljesítménymutatók segítségével mérjük a stratégiai célkitűzéseink hatékony megvalósítása érdekében. A stratégiai kulcsterületek és a hozzájuk rendelt teljesítménymutatók a fejezet következő részeiben kerül részletesebb bemutatásra.

kialakításáról. Megoszthatjuk tudásunkat, készségeinket és erőforrásainkat is, hogy támogassuk egymást a fenntartható életmódra irányuló erőfeszítéseinkben.



Közpark – a közösségformáló élettér

A Graphisoft Park fejlesztésének eredményeként az egykori gázgyár területein egy zöldellő sziget alakult ki. A korábbi ipari területen kialakított parkot visszaintegráltuk a városi szövetbe, és mára a Graphisoft Park Óbuda egyik legszebb, látogatók számára is nyitott parkja.

A Park rekultiválása során az emberléptékű munkakörnyezet, az itt dolgozók jólléte, a magas építészeti minőség és az élhető zöldterületek megtartása volt a fő szempont.

A Park mai állapota számos pozitív, közvetett és közvetlen komplex (környezeti-társadalmi-gazdasági) hatást fejt ki. Az egykori ipari, barnamezős terület rekultivációja önmagában rengeteg erőforrást igényelt. Ez visszaadta a

területet a természet számára, biztosítva az ökoszisztéma helyreállításához szükséges feltételeket. A zöldterület kialakítása során a biodiverzitás helyreállítása elsőrangú szempont volt, amellyel a Park pozitív hatással van a közvetlen vonzáskörzetében található területekre is.



A Park rekreációs- és zöldterületei a kortárs szoborparkkal kiegészülve a kulturális jólléthez járulnak hozzá. A magas minőségű irodai, kutatási és oktatási épületek megfelelő környezetet

biztosítanak a magasan képzett

munkatársak innovatív munkájához. Ezzel létrejött egy innovációs „sziget”, mely unikális és gazdaságilag fenntarthatóan működő szereplőjévé vált a budapesti modern irodapiacnak.



Ipari emlékek új élete – régmúlt, közelmúlt, jelen, jövő

A Park az ókori Aquincum területén helyezkedik el, az építkezéseket megelőző régészeti feltárások során számtalan ókori emlék került elő, mely tovább gazdagította az

Aquincumi Múzeum gyűjteményét, illetve egy része most is látható a Park közösségi területein. Erre a korra reflektál a Campus területen kialakított Amphiteátrum, amely egy szabadtéri tanterem, illetve a tónál épített, újragondolt Aquaduct szökőkút.



Híd a régmúlt és a jövő között

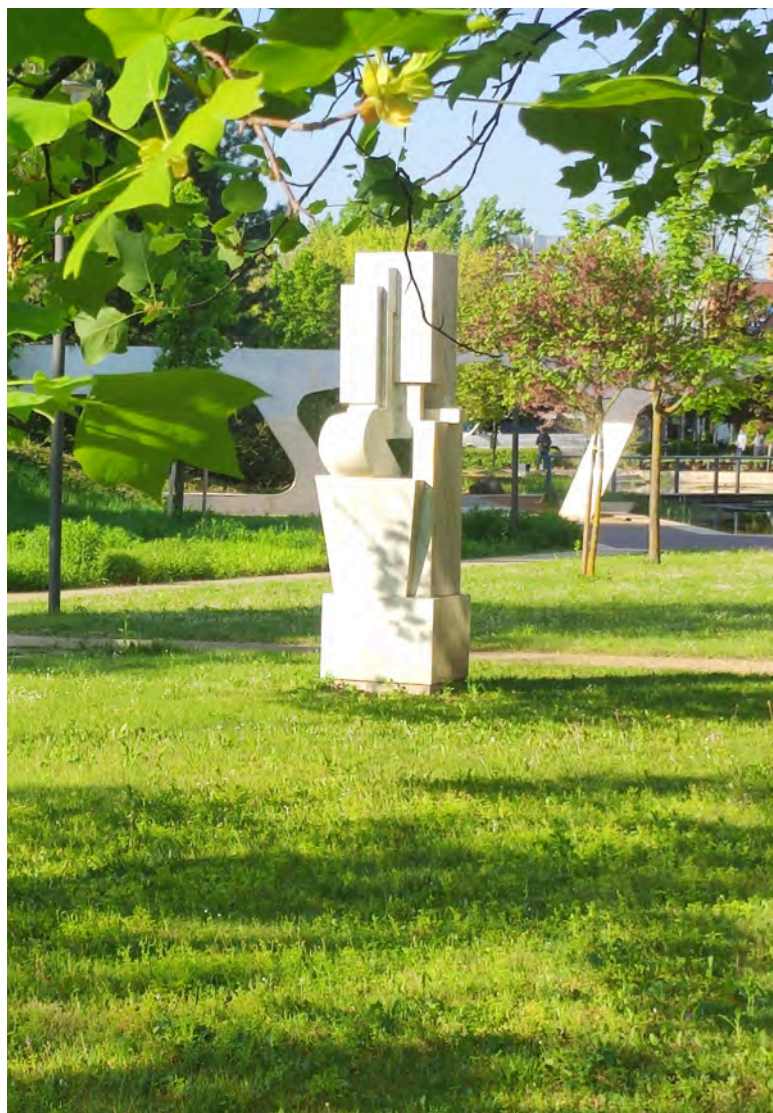
A területen 1910 – 1987-ig működő gázugyár hangulata is érzékelhető: az eredeti külsőt megőrizve restaurált igazgatósági épületek ma iskoláknak, egyetemeknek adnak otthont, illetve több új irodaépület klinkertégla falai is ezt a kort idézik. A gázugyár egykori generátora a

Generátorházban ma már ipari emlék. Az épület kortárs művészeti események színhelye, egy igazi különlegesség a város kulturális életében.

A Park egy igazi híd a régmúlt és a jövő között: őrizzük a múlt emlékeit, bizonyosaknak új tartalmat, funkciót adunk, új épületeinket pedig a legmodernebb technológiákkal építjük a Park jelenlegi bérlői számára.

Művészetek

A gázgyár tornyainak, a tisztviselőtelep villáinak és a munkáslakótelep házainak ölelésében található zöld oázisban számos műalkotás elhelyezésével egy valódi kortárs szabadtéri kiállítást hoztunk létre alig pár lépésre a forgalom zajától és a hömpölygő Dunától. A szoborpark hozzájárul a munkatársak és a látogatók kulturális látókörének szélesítéséhez. A szobrok tükrözik a Park jelenkori profiljának, innovációs- és tudásközpont mivoltának jellegét. Központi éttermünkben az év során több kortárs festőművész képeit állítjuk ki. A nyári hónapokban a Park szívében elhelyezkedő Zen kertben bérlőink munkatársai rekreációjához élőzenével járulunk hozzá.



Helyi közösségek

Oktatási, sport- és kulturális célok megvalósulását támogatjuk, projekt alapon, vagy rendszeres támogatás formájában. A programjainkat legtöbb esetben a Park belterületén szervezzük meg.

- 2023 során több alkalommal pályaaorientációs kirándulásokon mutattuk be iskolás korú vendégeinknek a különböző szakmákat, valamint előadásokat tartunk szakmabelieknek és civileknek, megosztva tudásunkat és tapasztalatainkat, melyekre a Graphisoft Park tervezése, építése, fejlesztése, üzemeltetése és bérbeadása során tettünk szert az elmúlt 25 év során. A látogatások egy részét az Óbudai Önkormányzattal közös szervezésben bonyolítjuk le.

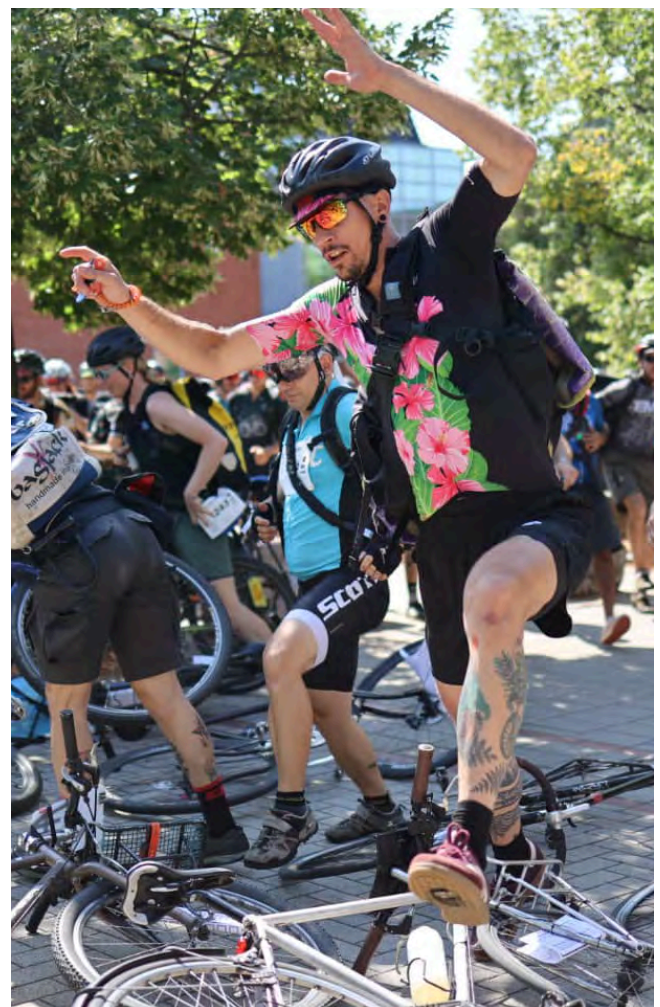
- Fontos számunkra a kultúra támogatása is, ezért az Óbudai Danubia Zenekarral, a korábbi évekhez hasonlóan aktívan együttműködünk.

- 2023 februárjában a vállalkozói kultúra elkötelezett támogatójaként a Graphisoft Park adott otthont az Ökoszisztéma Farsang nevű rendezvénynek, mely inspiráló előadókat hívott meg a magyar startup világ képviselői közül, és egy nagyszerű networking lehetőséget kínált a résztvevőknek.

- Két szervezettel együttműködve városnéző sétahelyszínné váltunk. A sétát szervezők célja, hogy a túrán résztvevők kisebb közösséggé kovácsolódjanak, miközben megismerik Budapest rejtett arcát, történetét és kincseit, a mi esetünkben a műemléki épületekkel körülvett zöld parkban létrehozott szoborparkot, mely akár egy kortárs szabadtéri múzeumnak is tekinthető.

- 2023 nyarán a Graphisoft Park adott otthont a Kerékpáros Futárok Európa-bajnokságának, mely egyben az éves találkozójuk is. Részben az eseményhez kapcsolódóan, de valamennyi, a Parkba érkező biciklist támogatva tavasszal kültéri kulacsöltőt és bicikli szervízpontot is létesítettünk.

- Szintén 2023 nyarán a Graphisoft Park volt a helyszíne a Bólyai János Matematikai Társulat vándorgyűlésének, mely elsősorban a kiemelkedő általános és középiskolai matematika tanárok elismerését tűzte ki célul, és egyben egy szakmai fórum az ország valamennyi részéről érkező tanárok és szakemberek számára.



Bérlőink jólléte

A Graphisoft Park tervezésekor kiemelt fontosságú volt annak szem előtt tartása, hogy kreatív, inspiráló munkakörnyezet épüljön az itt dolgozó, kutató és tanuló emberek számára. Ilyen minőségű munkakörnyezethez nem csupán az épületek karakterisztikája, hanem a zöld környezet is hozzájárul. A tervezés és építés minden fázisában érvényesült mottóink:



A fák magasabbak legyenek, mint az épületek

A Graphisoft Parkban dolgozók egészségének védelme, illetve az emberi egészség, mint általános érték fontos a menedzsment számára. Ennek érdekében egészség-tudatos programokat és szűrővizsgálatokat szervezünk.

Rendszeresen szervezünk véradást, elsősegély nyújtási és tűzvédelmi oktatást, gyakorlatot, illetve látásvizsgálatot is a Parkban. A Park területén a 4 stratégiai ponton 1-1 defibrillátort helyeztünk el, melyek biztosítják a Park teljes lefedettségét. Szezonális jelleggel vásárolhatók ellenőrzött gazdaságokból származó termények, gyümölcslevek – ez a gyakorlat az egészségtudatos táplálkozásra túl a munkatársak kényelmét is szolgálja. Az egészségtudatos táplálkozás égíse alatt egy vegán étteremnek is helyet biztosítunk.

Feladatunknak tekintjük, hogy az itt dolgozók számára közösségformáló programokat szervezzünk, lehetőséget biztosítsunk az informális kapcsolatok kialakulására, ezzel megteremtve és erősítve a Parkban kialakuló szinergiákat.

Programjainkat a fenntarthatóság és a körforgásosság mentén szervezzük. Szezonális akcióink a tanszergyűjtés tanévkezdéskor és a

Park Pop-up butik évszakváltóskor. A Free Library egész évben nyitva van, hozz-egy-könyvet/vigyél-egy-könyvet alapon működik. Évente egy alkalommal rendezzük meg a Park Napot, ahol az itt dolgozók családjuknak mutathatják be munkakörnyezetüket. Ilyenkor a Park egy nagy játszótérre alakul át, ahol kicsik-nagyok önfelelt szórakozására nyílik alkalom.

Ezeken túlmenően 2023-ban online foglalható ping-pong termet is a bérlők rendelkezésére bocsátottunk, egyes közösségi terekben mechanikus gyaloglópadokat helyeztünk el, tavasszal pedig e-bike bemutatóra és próbanapra hívtuk bérlőinket.

2023-tól kezdődően korábbi vállalásunknak megfelelően monitorozzuk a bérlői programok számát az összes munkanapra vetítve. Ebben az évben összesen 64 alkalommal tartottunk bérlői rendezvényeket a szoboravatótól az ételkóstolón át az elsősegélynyújtó tanfolyamig.

Partnereink és üzletfeleink az Access4You felületén megbízható akadálymentességi információkat kaphatnak a Park közösségi területeire vonatkozóan az Access4You minősítési rendszere szerint.



Stabil bérlői állomány

Az irodapiac kulcs mutatószámai mellett társaságunk fontosnak tartja bemutatni bérlőink lojalitását az úgynevezett kumulált lojalitási mutatószámmal, melyből kiderül, hogy jelenlegi bérlőink átlagosan hány évet töltöttek már a Parkban. Ez a mutató 2023. végén 15,2 év. Stratégiai célunk középtávon, hogy 15 évnél magasabban tartsuk ezt a mérőszámot.

VÁLLALÁS

A kumulált lojalitási mutató

15 év felett tartása



Bérlői Fórum

Bérlőink jólléte és változó igényeik felmérése egyértelmű, transzparens kommunikációval biztosítható. A bérlői fórum az a platform, ahol a bérlőink igényeit megismerjük, és ismertetjük terveinket, illetve szolgáltatásaink fejlesztését. Erre a fórumra összes bérlőnk hivatalos és a jelenlevők aktívan hozzájárulnak a Park mindenkori életének alakításához. A Park üzemeltetésével kapcsolatos döntéseinket bérlőinkkel együttműködve hozzuk meg, hiszen

Beszállítóink, üzleti partnereink

A fenntarthatóság iránti elkötelezettség nemcsak belső erőfeszítést igényel, hanem a beszállítói hálózat aktív bevonását is. Az együttműködés lehetőséget teremt arra, hogy a vállalatok közösen dolgozzanak ki és implementáljanak ESG stratégiákat, amelyek mindkét fél számára előnyösek lehetnek. Ez magában foglalja az erőforrás-hatékonyság növelését, a hulladékcsökkentést és az etikus munkakörülmények biztosítását. Az ilyen típusú együttműködések révén a vállalatok képesek hatékonyabban reagálni a piaci és szabályozói változásokra.

Együttműködés az értéklánckunk szereplőivel a fenntartható megoldásokért

A Graphisoft Parkban beszállítóinkkal, üzletfeleinkkel stabil partnerséget alakítottunk ki az elmúlt 25 év során, amely egy kölcsönös bizalmi viszonyon alapul és az elmúlt évek kihívásokkal teli időszakaiban is fennmaradt.

A közös gondolkodásmód kulcsfontosságú az új és hatékony ESG megoldások kidolgozásában. Amikor a vállalatok és

partnerek vagyunk, és közös érdekünk a legjobb gyakorlatok megfogalmazása és kialakítása. 2023-ban egy bérlői fórumot tartottunk, emellett folyamatosan e-mailen és személyesen is tájékoztattuk bérlőinket többek között az energiaárak alakulásáról és ezzel kapcsolatos intézkedésekről.

VÁLLALÁS

**Bérlői programok/
munkanap**

monitorozása



VÁLLALÁS

Bérlői Fórumok

megtartása
évente legalább
két alkalommal



beszállítóik megosztják tudásukat és tapasztalataikat, új perspektívák nyílnak meg előttük, amelyek elősegíthetik a fenntarthatósági kihívásokkal szembeni innovatív megközelítések kialakítását. Ez a fajta szinergia hozzájárul a fenntartható fejlődéshez, mivel lehetővé teszi az erőforrások hatékonyabb felhasználását és a karbonlábnyom csökkentését.

Ehhez célul tűztük ki, hogy legnagyobb beszállítóink esetében a következő három évben fenntarthatósági felülvizsgálatot végzünk. A felmérést a 2024-es év során kezdjük el, figyelembe véve a 2023. év végén megjelent magyar ESG törvényt és a CSDDD értéklánra vonatkozó előírásait is. Az átvilágítás folyamán nagy hangsúlyt fektetünk arra, hogy az évtizedes bizalomra épített partneri kapcsolat fennmaradjon és a fenntarthatósági célkitűzéseket közösen valósítsuk meg a megkezdett úton.

VÁLLALÁS

**Fenntarthatósági
felülvizsgálat**

a beszállítói érték
50%-ára 2024-
2026 között



Munkavállalóink

A Graphisoft Park csoport 25 munkavállalója közül 11 nő és 14 férfi. Vállalatunknál csak teljes munkaidős pozíciók vannak, határozatlan idejű

munkaviszonnyal. Szervezetünk felépítése alapvetően horizontális, az utóbbi 3 évben minimális volt a fluktuáció.

Fluktuáció	2021	2022	2023
Új belépők	1	0	2
Kilépők	2	1	0

Szervezetünk egységét a minőségi munkakörnyezet mellett a munkatársaink közötti hatékony kommunikáció, nyílt párbeszéd és progresszív menedzsmentfolyamatok biztosítják. Munkavállalóink lojalitását jól mutatja, hogy az átlagos munkaviszony hossza vállalatunknál 7,9 év (2022: 7,7 év).

Juttatások és versenyképes fizetés

Rendszeres benchmark vizsgálat mellett állapítjuk meg alkalmazottaink fizetését, különös figyelemmel az infláció változásaira. A vonzó fizetés mellett az alábbi béren kívüli juttatásokat nyújtjuk munkatársaink számára:

- Cafeteria
- Munkabajárási költségtérítés
- Bónuszrendszer
- Térítésmentes gyümölcs, és meleg ital vételezési lehetőségek
- Felelősségbiztosítás vezetőink számára
- Egészségbiztosítás valamennyi munkatárs számára

Képzés, fejlesztés

Munkatársaink folyamatos szakmai képzése a Társaság megbízható működését szolgálja. Kollégáink angol nyelvű kompetenciáit fejlesztjük, valamint lehetőséget biztosítunk webináriumokon, egyéb szakirányú képzéseken, tréningeken való részvételre is.

2022-től Társaságunk átfogó képzési programjába integráltuk a fenntarthatósági szakképzéseket. Ezt 2023-ban is folytattuk, a szektorspecifikus edukáció során is a fenntarthatóságot helyeztük a középpontba.

Vállalatvezetési és üzleti továbbképzés keretében 2023-ban egy munkatársunk Executive MBA fokozatot szerzett, egy pénzügyi területen dolgozó kollégát a folyamatautomatizálás-riportálás területén képeztünk tovább.

Adminisztratív állományunkból egy fő irodavezető és ügyfélmenedzsment (pl. panaszkezelés) tanfolyamot végzett el.

Az egy főre jutó képzési órák átlagos száma képzés típusonként	2021	2022	2023
képzés #1: kötelező szakmai továbbképzés	2,5	2,8	4,2
képzés #2: fakultatív szakmai továbbképzés	12,9	7,2	16,1
képzés #3: nyelvi képzés	20,2	22,8	67,2
képzés #4: kötelező munkavédelmi képzés	2,0	2,0	2,0
képzés #5: felsőoktatás	5,0	11,3	8,8

Fair és jogszerű foglalkoztatás

A Graphisoft Park SE megalakulása óta a fair és jogszerű foglalkoztatás keretein belül jár, a jövőben is célunk ennek stabil fenntartása. Minden munkatársunk munkaszerződését a Munka Törvénykönyve előírása alapján készítjük el, és valamennyi kollégánk szakmai fejlődéséhez egyenlő feltételeket biztosítunk.

Munkahelyi egészség- és biztonság, munkatársak jólléte

Munkatársaink egészsége, biztonsága és jólléte a Társaság alapértékei közé tartozik. A kötelező foglalkozás egészségügyi vizsgálatok mellett a fizikai állományban dolgozók részére biztosítjuk a

szükséges védőoltásokat és a munkavédelmi ruházatot és felszerelést.

Tudjuk és ismerjük a munkafolyamatainkkal kapcsolatos kockázatokat. Műszaki megoldásokkal, eljárásokkal és képzésekkel kontrolláljuk ezeket a kitétségeket.

2021-2023 között a regisztrált munkahelyi sérülések száma, a súlyos munkahelyi balesetek, munkával összefüggő betegségek és munkavégzés közben bekövetkező halálozások száma egyaránt 0 volt, melynek fenntartásához a

jövőben is minden feltételt biztosítunk.

Munkatársaink fizikai és mentális jóllétét több módon is támogatjuk. Naponta friss gyümölcsöt fogyaszthatnak, ergonomikus kialakítású székek és állítható magasságú irodai asztalok állnak kollégáink rendelkezésére. Rugalmas munkaidőt biztosítunk, illetve az otthoni munkavégzés lehetősége is adott. Bevonó vállalatvezetési modellt követünk, mely elősegíti a kihívások holisztikus megközelítését, és hozzájárul a munkavállalói elköteleződéshez.

2023. folyamán minden munkavállalónk számára bevezettük az egészségbiztosítást, amely nagy értéket képvisel juttatásaink között. A napi rekreáció céljából a kollégák a Park területén lévő jóga stúdióban közös jógaórákon vehetnek részt, továbbá ping-pong terem és gyalogló padok használata is biztosított részükre. A tűzoltásra és újraélesztésre vonatkozó képzéseken a bérlők és munkatársaink ebben az évben is közösen vettek részt.

VÁLLALÁS

Egészségbiztosítás

bevezetése a munkavállalók számára 2025-ig



VÁLLALÁS

0 munkahelyi baleset



VÁLLALÁS

Tűzoltásra és újraélesztésre

vonatkozó képzések



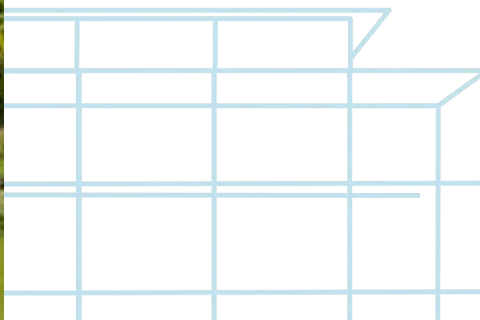


50

VÁLLALATIRÁNYÍTÁS



- 51 Fenntarthatósági irányítási struktúra
- 52 Társaságirányítás
- 54 Pénzügyi kockázatkezelés
- 56 Etikus, jogszerű üzletvitel
- 56 Adatbiztonság
- 56 Diverzitás és egyenlőség



A fenntartható fejlődés hosszú távú biztosítása nagyrészt gazdasági vonatkozású kérdés. A Graphisoft Park cégcsoportot az utóbbi 10 évben gazdasági mutatószámok szintjén folyamatos növekedés jellemezte. A fenntarthatósági főpilléreken belül fontos

dimenzió a vállalatirányítás, hiszen ezen keresztül építhetők be a vállalat operatív működésébe a fenntarthatósági stratégia lépései.

VÁLLALÁS

Fenntarthatósági Bizottság

2023-tól



Fenntarthatósági irányítási struktúra

A fenntarthatóság keretrendszerébe számos, egymásra ható és egymással összefüggő terület tartozik. Annak érdekében, hogy átfogóan számolhassunk be a vállalat fenntarthatósággal kapcsolatos tevékenységének részterületeiről, az

előző évi vállalásunknak megfelelően

2023-ban megalakítottuk a Fenntarthatósági Bizottságot. A Bizottság tagjait úgy választottuk ki, hogy szakértelmük lefedje a fenntarthatóság környezeti, társadalmi és gazdasági főpilléreit.

A terület legfontosabb célkitűzése fenntarthatósági stratégiánk megvalósításának nyomon követése, eredményeink és mutatóink értékelése és erőforrások biztosítása. A testület egyes tagjai külön-külön felelősek a környezeti,

társadalmi és vállalatirányítási pillérékért. Továbbá fontos szempont volt, hogy valamennyi

szervezeti egység

képviselői bevonásra

kerüljenek, és az

Igazgatóság is

képviselve legyen annak

érdekében, hogy a

fenntarthatósági stratégia

megalkotásakor a lehető

legtöbb

szempontot vegyük

figyelembe, és így biztosítsuk a holisztikus

megközelítést. A Bizottság célként tűzte ki, hogy

az elkövetkező években a Társaság képzési

tervébe integrálja a fenntarthatósággal (akár

környezeti, társadalmi, vagy vállalatirányítási

témával) kapcsolatos továbbképzéseket.

VÁLLALÁS

Fenntarthatósági képzések

különböző divíziókból több kolléga bevonása az elkövetkező 3 év során



Megalakult a fenntarthatósági bizottság



Társaságirányítás

A nyilvános, tőzsdén jegyzett cégektől elvárja a szakmai közvélemény és a befektetői társadalom, hogy tegyék egyértelművé, milyen irányítási modellt követnek és hogyan valósul meg ennek a gyakorlati alkalmazása. A Budapesti Értéktőzsdén (BÉT) jegyzett társaságként kiemelten fontos számunkra, hogy eleget tegyünk ezeknek az elvárásoknak, valamint a törvényi és értéktőzsdei követelményeknek (melyek elérhetők a BÉT honlapján: bet.hu).

A Graphisoft Park SE alapszabálya szerint a

strukturális szinteken a társaság irányítótestülete a részvényesek közgyűlése és az Igazgatótanács foglal helyet (egyszintű irányítási rendszer). Az egyszintű irányítási rendszerben a társaságot az Igazgatótanács irányítja, amelynek tagjai jogosultak a Társaságot képviselni harmadik felekkel folytatott ügyletekben. Az egyszintű irányítási rendszer keretében az Igazgatótanács egy vagy több tagjára ruházhatja irányítási hatáskörét. Az Audit Bizottság az Igazgatótanács független tagjaiból áll.

Közgyűlés

A társaság legfőbb szerve a közgyűlés, amely a részvényesek összességéből áll. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak többek között az alábbi tevékenységek (részletesen lásd az Alapszabályban):

- Alapszabály megállapítása és módosítása, hacsak a Gazdasági társaságokról szóló törvény másképp nem rendelkezik;
- az Igazgatótanács tagjainak és elnökének megválasztása, visszahívása, továbbá díjazásuk megállapítása, ideértve az Igazgatótanács által létrehozott bizottságokban ellátott tevékenységét is.

Igazgatótanács

Az Igazgatótanács felelős a társaság irányításáért és dönt minden olyan kérdésben, melyben a részvényeseknek nincsen kizárólagos hatásköre.

Az Igazgatótanács évente jelentést készít a részvényeseknek az éves rendes közgyűlésre a társaság gazdálkodásáról, vagyonáról és üzletpolitikájáról.

A Társaság alapszabályának értelmében az Igazgatótanács legalább 5, de legfeljebb 11 tagból áll, akiket a részvényesek évi rendes közgyűlésén választanak meg legfeljebb 5 éves időtartamra. A Graphisoft Park SE igazgatótanácsa jelenleg 7 tagból áll. 2023-tól az igazgatótanács a pénzügyi igazgatóval, Farkas Ildikóval bővült.

Az Igazgatótanács évente legalább négyszer ülészik és határozatképességéhez a többségének jelenléte szükséges. Minden tag egy

szavazati joggal rendelkezik. Az Igazgatótanács egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg a határozatait.

Az Igazgatótanács tagjai:

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

Audit Bizottság

Az Audit Bizottság közreműködik az éves rendes közgyűlés által megválasztandó független könyvvizsgáló kijelölésében és áttekinti a külső könyvvizsgáló által végzett szolgáltatásokat. Az Audit Bizottság feladatai közé tartozik, hogy jóváhagyja a külső könyvvizsgáló által végzett audit és nem audit típusú szolgáltatásokat.

Az Audit Bizottság áttekinti a Graphisoft Park SE

éves pénzügyi jelentéseit figyelembe véve az auditok eredményeit és a független könyvvizsgáló által végzett ellenőrzéseket. Az Audit Bizottság áttekinti a tőzsdéhez és a pénzügyi hatóságokhoz benyújtandó pénzügyi jelentéseket.

Az Audit Bizottság tagjait a társaság közgyűlése választja az igazgatótanács független tagjai közül.

Az Audit Bizottság tagjai:

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Dr. Kálmán János	elnök	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. május 31.

Az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjainak részesedése a Graphisoft Park SE-ben:

Részvényes	2022. december 31.			2023. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK	1.789.082	16,83	15,60	1.789.082	16,83	16,12
Bojár Gábor – IT elnök	1.685.125	15,85	14,69	1.685.125	15,85	15,19
Dr. Kálmán János – IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,79	90.457	0,85	0,82
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK	1.384.819	n/a	12,08	1.013.213	n/a	9,13
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató	1.384.819	n/a	12,08	923.213	n/a	8,32
Farkas Ildikó – IT tag, CFO	-	n/a	-	90.000	n/a	0,81
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN	3.173.901	16,83	27,68	2.802.295	16,83	25,25

Pénzügyi kockázatkezelés

A piaci és a pénzügyi feltételek változásai jelentősen befolyásolhatják a Csoport eredményeit, eszközeinek és a kötelezettségeinek értékét. A pénzügyi kockázatkezelés célja ezen kockázatok kezelése az operatív és a finanszírozási tevékenységeken keresztül.

Piaci kockázat

Bérleti díj kockázat:

A Csoport évek óta következetes és kiszámítható bérleti díj árazási politikát folytat. A jelenlegi bérleti díjak és feltételek megfelelőségét a piac (bérlok) visszaigazolja, azok összhangban vannak az ingatlanok egyedi környezetével és kiemelkedő minőségével. Azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatók lesznek. A koronavírus járványt követően a home office térnyerése, az átalakuló irodahasználat, továbbá az energiaárak és az infláció drasztikus

megugrása miatt a bérelt területek iránti csökkenő igény, illetve az esetlegesen elmaradó szerződésmegújítások a korábbiaknál nagyobb kockázatot jelentenek a bérleti díj alakulására vonatkozóan.

Eszközkockázat:

A bérbeadott ingatlanokat érintő kockázatok fedezésére a Csoport biztosítást köt, továbbá a bérlők letétet vagy bankgaranciát adnak a bérleti szerződés megkötésekor, melyek szintén alkalmasak kisebb kockázatok fedezésére.

Devizakockázat:

A Csoport nincs kitéve devizakockázatnak az adósságszolgálat teljesítésével kapcsolatban, mivel a bérleti bevételek túlnyomó része, illetve az adósságszolgálat vagy EUR-ban denomináltak, vagy az adósságszolgálat esetében a Csoport forint alapú hitelét CCIRS ügylettel EUR-ra váltotta.

A Csoport számára bizonyos mértékű devizakockázatot jelent, hogy a működési és fejlesztési költségek nagyrészt HUF-ban merülnek fel.

Kamatlábckockázat:

A kamatlábckockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A kamatlábckockázat kiküszöbölése érdekében a Csoport a változó kamatozású bankhiteleit IRS ügyletekkel fixálta.

Hitelkockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner fizetési kötelezettségének nem tesz eleget. A Csoport a bérbeadási és pénzügyi (ideértve a bankbetéteket és pénzügyi befektetéseket) tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak.

Bérlői követelések:

A hitelezési kockázat csökkentése érdekében a Csoport letétet vagy bankgaranciát kér a bérlőktől, a bérleti szerződés megkötése előtti hitelezési minősítés függvényében, illetve a bérlői kintlévőségeket folyamatosan nyomon követi. A korábbi évek tapasztalatai alapján a bérlői nemfizetés kockázata minimális. A bérlői követelésekkel kapcsolatos hitelezési kockázat a bérlői állomány összetétele miatt mérsékelte.

Bankbetétek és pénzügyi befektetések:

A bankbetétekkel és pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos hitelezési kockázatot a Csoport konzervatív befektetési politikájával összhangban kezeli. A Csoport a hitelezési kockázat csökkentése érdekében pénzügyi tartalékait készpénzben vagy alacsony kockázatú értékpapírban, megbízható pénzintézeteknél tartja.

Likviditási kockázat

A Csoport bevételei biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket, ezért likviditási problémák nem várhatók. Az ingatlanfejlesztési projekteket a vállalat vezetése a vonatkozó finanszírozási igényekkel együtt tervezi meg, a projektek kivitelezéséhez szükséges forrásokat időben biztosítja. A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, lejárt tartozásai nincsenek.

Tőkekockázat kezelése

A Csoport célja a tőkeszerkezet alakításával, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét, és optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltség csökkentése érdekében. A vállalat vezetősége tesz javaslatot a tulajdonosoknak az osztalékfizetésre vagy egyéb változtatásokra a saját tőkében, annak érdekében, hogy optimalizálja a Csoport tőke-szerkezetét. A Társaság visszafizetheti a tőke egy részét a tulajdonosoknak tőkeleszállítás keretében, saját részvényt adhat el vagy vehet.

Az iparágban szokásos eljárással összhangban a vállalat vezetése az adósságszolgálat fedezeti ráta (DSCR) és a hitelfedezeti ráta (LTV) alapján figyelemmel kíséri a tőkeszerkezetet. Az adósságszolgálat fedezeti ráta az adósságszolgálatra rendelkezésre álló pénzeszközök (bérleti díj bevételek csökkentve a működési és egyéb költségekkel) és az adósságszolgálat (tőke és kamatok), míg a hitelfedezeti ráta a pénzügyi adósság és az ingatlanok piaci értékének hányadosaként határozható meg. A Csoport célja, hogy a DSCR mutatót 1,25 felett, míg az LTV mutatót 0,60 alatt tartsa, összhangban a hitelszerződések előírásaival.

Etikus, jogszerű üzletvitel

A Graphisoft Park SE kizárólag állandó, vagy előzetesen ellenőrzött és megbízható partnerekkel működik együtt. Új partnerek esetén a szerződés megkötése előtt a Csoport átvizsgálja leendő partnereit fizetőképességi szempontból, valamint megbizonyosodik arról, hogy nem áll büntető- vagy egyéb eljárás alatt (pl. csődeljárás, felszámolás alatt). Társaságunk elkötelezett a korrupció és a vesztegetés elleni küzdelem, valamint a tisztességes és etikus üzleti magatartás mellett. Üzleti tevékenységünket minden területen a hatályos jogszabályok és etikai normák betartásával végezzük. Az etikus és jogszerű üzletvitelünk biztosítása működésünk alappillére a jogszabályi megfelelés fenntartása alapvető célunk hosszú távon. Az ún. „whistleblowing” irányelv alapján a következő időszakban létrehozunk és működtetünk egy

hatékony visszaélés bejelentési rendszert, amely segíteni fog a munkavégzés során tapasztalt, jogellenes, közérdeksértő, illetve potenciálisan károkozó, vagy egyszerűen erkölcsileg kifogásolható magatartások bejelentésében.

ÚJ VÁLLALÁS

Whistleblowing rendszer

bevezetése 2026-ra

Versenyellenes magatartás, trösztellenes és monopóliumellenes gyakorlatok miatt nem indult jogi eljárás Társaságunk ellen. A Társaság működés során nem volt igazolt korrupciós eset vagy olyan korrupcióellenes jogi procedúra, amelyben a Graphisoft Park SE érintett lett volna.

A Társaság elkötelezi magát és betartja az ENSZ Globális Megállapodás 10 alapelvét.

Adatbiztonság

A Park kiemelt figyelmet fordít a kiberbiztonságra és folyamatosan fejleszti informatikai rendszereit. A vállalat rendszeresen felülvizsgálja a vonatkozó IT szabályzatait és védelmi követelményeit, hogy lépést tartson a gyorsan változó kihívásokkal és biztosítsa a magas szintű adatvédelmet. A vállalat napi működési

feladatainak biztosítása, illetve az adatbiztonság és adatvédelem folyamatos hatékony fenntartása érdekében a vállalat célja a kiberkockázatok korai szakaszban történő felismerése és minimalizálása. Vállalatunknál 2023-ban és azt megelőzően sem történt adatszivárgás.

Diverzitás és egyenlőség

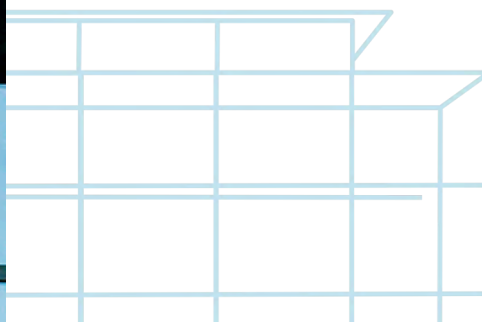
A Graphisoft Park elutasítja mind a nemre, életkorra, fogyatékosagra, mind az etnikai eredetre, fajra, vallási és szexuális beállítottságra vonatkozó bármilyen megkülönböztetést, valamint elutasítja a diszkrimináció minden formáját a munkahelyen. Kiemelt célunk a munkahelyi diszkriminációmentesség és az esélyegyenlőség biztosítása a munkatársak körében, tekintetbe véve a kulturális és jogi sajátosságokat. Társaságunk a működési

célkitűzéseivel összhangban alakítja ki menedzsmentjét és a működésének ellenőrzésére hivatott szerveinek személyi összetételét. A menedzsment nemek szerinti megoszlása két nő és hat férfi, közülük két fő a 30-50 éves, míg hat fő az 50 év feletti korosztályba tartozik.

A Társaság humánpolitikai gyakorlata azt célozza, hogy a sokszínűségi politika elvi maximái minden tekintetben teljesüljenek.



A JELENTÉSRŐL



A Graphisoft Park SE a GRI-tartalomjegyzékben idézett információkat a 2023. január 1. és 2023. december 31. közötti időszakra vonatkozóan a GRI-szabványokra való hivatkozással jelentette¹.

A jelentés a GRI (Global Reporting Initiatives) legfrissebb sztenderdjei alapján készült. Emellett a jelentés elkészítése során felhasználásra került a GRI korábbi, építőiparra és ingatlanszektorra vonatkozó szektorális sztenderdje (GRI G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures), annak érdekében, hogy a leginkább szektorspecifikus indikátorok mentén publikáljunk².

Magyarországon meghatározó ingatlanpiaci vállalatként fontos küldetésünknek tartjuk, hogy évente beszámoljunk fenntarthatósági tevékenységünkről. Jelen ESG riportunkkal szeretnénk Önöket segíteni abban, hogy megismerjék vállalatunk fenntarthatósági céljait, stratégiáját és elért eredményeit.

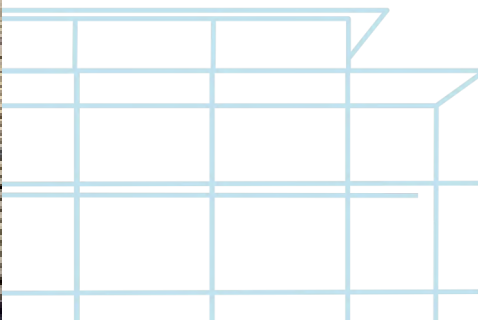
Fenntarthatósági jelentésünket a továbbiakban is évente kiadjuk.

¹ Reporting with reference to the GRI Standards.

² A régebbi sztenderd felhasználásának oka, hogy a fenntarthatósági jelentésünk kiadásáig nem készült el a GRI új, építőiparra és ingatlan szektorra vonatkozó sztenderdje.



GRI INDEX



Nyilatkozat a felhasználásról	A Graphisoft Park SE az ebben a GRI tartalomjegyzékben szereplő információkat a 2023.01.01.-2023.12.31. időszakra vonatkozóan a GRI-szabványokra hivatkozva jelentette.
GRI 1 került felhasználásra	GRI 1: Foundation 2021

GRI sztenderd	Közzététel	Oldal(ak)	Fejezet
GRI 2: Általános közzétételek 2021	2-1 Szervezeti adatok	06	A Graphisoft Park SE bemutatása
	2-2 A szervezet fenntarthatósági jelentésében szereplő entitások	06	A Graphisoft Park SE bemutatása
	2-3 Jelentéstételi időszak, gyakoriság és kapcsolattartó személy	57, 65	A jelentésről, Impresszum
	2-6 Tevékenységek, értéklánc és egyéb üzleti kapcsolatok	06	A Graphisoft Park SE bemutatása
	2-7 Alkalmazottak	12, 48	Lényegességi elemzés, Munkavállalóink
	2-9 Irányítási struktúra és összetétel	52	Társaságirányítás
	2-10 A legfőbb irányító testület kinevezése és kiválasztása	52	Társaságirányítás
	2-11 A legfőbb irányító testület elnöke	52	Társaságirányítás
	2-15 Összeférhetetlenség	56	Etikus, jogszerű üzletvitel
	2-16 A kritikus ügyek kommunikációja	38	Kármentesítés- "Örökölt" szennyezés a Park északi fejlesztési területén
	2-19 Javadalmazási politikák	17, 48	Fenntarthatósági stratégiánk , juttatások és versenyképes fizetés
	2-22 Nyilatkozat a fenntartható fejlődési stratégiáról	03	Vezérigazgatói köszöntő
	2-23 (Szak)politikai kötelezettségvállalások	15	Fenntartható fejlődési célok (SDGs)
2-25 A negatív hatások orvoslására szolgáló eljárások	22, 38, 30, 34	Klímahatások, Kármentesítés- "Örökölt" szennyezés a Park északi fejlesztési területén, anyaghasználat, hulladékkezelés	

GRI sztenderd	Közzététel	Oldal(ak)	Fejezet
	2-26 A konzultációra és az aggályok felvetésére szolgáló mechanizmusok	12, 17	Lényegességi elemzés, Fenntarthatósági stratégiánk
	2-27 A törvények és rendeletek betartása	56	Etikus, jogszerű üzletvitel
	2-29 Az érdekelt felek bevonásának megközelítése	12	Lényegességi elemzés
GRI 3: Lényeges témák 2021	3-1 A lényeges témák meghatározásának folyamata	12	Lényegességi elemzés
	3-2 A lényeges témák listája	12	Lényegességi elemzés
	3-3 Lényeges témák kezelése	12	Lényegességi elemzés
GRI 203: Közvetett gazdasági hatások 2016	203-2 Jelentős közvetett gazdasági hatások	41	Közösség
GRI 206: Versenyellenes viselkedés 2016	206-1 Versenyellenes magatartás, trösztellenes és monopolhelyzet miatt indított jogi eljárások	56	Etikus, jogszerű üzletvitel
GRI 302: Energia 2016	302-1 A szervezeten belüli energiafogyasztás	22	Energiahatékony működés
	302-3 Energia intenzitás	22	Energiahatékony működés
	302-4 Az energiafogyasztás csökkentése	22	Energiahatékony működés

GRI sztenderd	Közzététel	Oldal(ak)	Fejezet
GRI 303: Víz és elfolyások 2018	303-1 A vízzel mint közös erőforrással való kölcsönhatások	31	Vízfelhasználás és szennyvíz-keletkezés
	303-3 Vízkivétel	31	Vízfelhasználás és szennyvíz-keletkezés
	303-4 Vízkibocsátás	31	Vízfelhasználás és szennyvíz-keletkezés
	303-5 Vízfelhasználás	31	Vízfelhasználás és szennyvíz-keletkezés
GRI 304: Biodiverzitás 2016	304-2 A tevékenységek, termékek és szolgáltatások jelentős hatása a biológiai sokféleségre	36	Biodiverzitás
	304-3 Védett vagy helyreállított élőhelyek	36	Biodiverzitás
GRI 305: Kibocsátások 2016	305-1 Közvetlen (Scope 1) üvegházhatású gáz kibocsátás	25	Légyszennyező anyagok és üvegházhatású gázok
	305-2 Közvetett energia (Scope 2) üvegházhatású gáz kibocsátás	25	Légyszennyező anyagok és üvegházhatású gázok
	305-3 Egyéb közvetett (Scope 3) üvegházhatású gáz kibocsátás	25	Légyszennyező anyagok és üvegházhatású gázok
	305-4 Az üvegházhatású gázok kibocsátásának intenzitása	25	Légyszennyező anyagok és üvegházhatású gázok
GRI 306: Hulladék 2020	306-1 Hulladék keletkezés és a hulladékkal kapcsolatos jelentős hatások	34	Hulladékkezelés
	306-2 A hulladékkal kapcsolatos jelentős hatások kezelése	34	Hulladékkezelés
	306-3 Képződött hulladék	34	Hulladékkezelés

GRI sztenderd	Közzététel	Oldal(ak)	Fejezet
GRI 401: Foglalkoztatás 2016	401-1 Új alkalmazottak felvétele és fluktuáció	44	Munkavállalóink
	401-2 A teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállalóknak nyújtott juttatások, amelyek az ideiglenes vagy részmunkaidőben foglalkoztatott munkavállalók számára nem biztosított	48	Juttatások és versenyképes fizetés
GRI 403: Munkahelyi Egészség- védelem és biztonság 2018	403-3 Foglalkozás-egészségügyi szolgáltatások	49	Munkahelyi egészség és biztonság, munkatársak jólléte
	403-4 A munkavállalók részvétele, konzultáció és kommunikáció a munkahelyi egészségvédelemmel és biztonsággal kapcsolatban	49	Munkahelyi egészség és biztonság, munkatársak jólléte
	403-5 Munkavállalói képzés a munkahelyi egészségvédelemmel és biztonsággal kapcsolatban	49	Munkahelyi egészség és biztonság, munkatársak jólléte
	403-6 A munkavállalók egészségének előmozdítása	49	Munkahelyi egészség és biztonság, munkatársak jólléte
	403-9 Munkával összefüggő sérülések	49	Munkahelyi egészség és biztonság, munkatársak jólléte
	403-10 Munkával összefüggő megbetegedés	49	Munkahelyi egészség és biztonság, munkatársak jólléte
GRI 404: Képzés és oktatás 2016	404-1 Átlagos képzési órák évente és alkalmazottanként	48	Képzés, fejlesztés
	404-2 A munkavállalók készségeinek fejlesztését célzó és az átmenetet segítő programok	48	Képzés, fejlesztés
GRI 405: Sokszínűség és Esélyegyen- lőség 2016	405-1 Az irányító testületek és a munkavállalók sokszínűsége	56	Diverzitás és egyenlőség
GRI 406: Diszkrimináció mentesség 2016	406-1 A diszkriminációs esetek és a meghozott korrekciós intézkedések	56	Diverzitás és egyenlőség
GRI 413: Helyi közösségek 2016	413-1 A helyi közösségek bevonásával, hatásvizsgálatokkal és fejlesztési programokkal kapcsolatos tevékenységek	41	Közösség
	413-2 A helyi közösségekre jelentős valós és potenciális negatív hatásokkal járó tevékenységek	41	Közösség

Karbonlábnyom 2023 adattábla

Scope	Kategória	Hely alapú kibocsátás (t CO ₂ eq) 2023	%	Piaci alapú kibocsátás (t CO ₂ eq) 2023	%
Sc1	Helyben eltüzelt energiahordozók	48,22	0,88%	48,22	1,57%
Sc1	Helyben termelt, megújuló forrásból származó áram	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sc1	Klímafolyadékok, hűtőközegek használata	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sc1	Direkt emisszió (a fentiekől eltérő forrásokból származó)	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sc1	Cég által birtokolt, vagy működtetett járművek	33,35	0,61%	33,35	1,08%
Sc2	Áramhasználat	78,44	1,43%	0,00	0,00%
Sc3 Upstr.	Vásárolt áruk, alapanyagok és szolgáltatások	817,08	14,93%	817,08	26,58%
Sc3 Upstr.	A vizsgált évben beszerzett, hosszú használati fázissal rendelkező eszközök	106,42	1,94%	106,42	3,46%
Sc3 Upstr.	Üzemanyaghoz és energiához kapcsolódó aktivitások (nem a scope 1, 2 része)	66,19	1,21%	38,00	1,24%
Sc3 Upstr.	Upstream szállítás és disztribúció	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sc3 Upstr.	Telephelyről elszállított hulladékok	302,51	5,53%	302,51	9,84%
Sc3 Upstr.	Keletkező szennyvíz	12,39	0,23%	12,39	0,40%
Sc3 Upstr.	Üzleti utak (Nem a cég által birtokolt, vagy működtetett járművekkel)	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sc3 Upstr.	Alkalmazottak utazása (Nem a cég által birtokolt, vagy működtetett járművekkel)	32,22	0,59%	32,22	1,05%
Sc3 Upstr.	Upstream bérelt eszközök és létesítmények	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sc3 Downstr.	Downstream szállítás és disztribúció	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sc3 Downstr.	Az eladott termékek feldolgozása	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sc3 Downstr.	Az eladott termékek használata	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sc3 Downstr.	Az eladott termékek kezelése életciklusuk végén	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sc3 Downstr.	Downstream bérbeadott eszközök és létesítmények	3.977,67	72,66%	1.683,87	54,78%
Sc3 Downstr.	Franchise-ok	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sc3 Downstr.	Befektetések (Investments)	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Összesen		5.474,49	100,00%	3.074,04	100,00%



IMPRESSZUM

Graphisoft Park SE

Cím: 1031 Budapest, Záhony u. 7.

E-mail cím: info@graphisoftpark.com

Telefonszám: +36 1 815 3400

