

SkyGreen Buildings Kft.

Üzleti jelentés



I. A SkyGreen Buildings Kft. adatai

Általános áttekintés

SkyGreen Buildings Kft - Eiffel Square Building Kft. (2019. szeptember 18-ig)

A SkyGreen Buildings Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: „Társaság”) a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaság.

A Társaság cégjegyzékszám: Cg. 01-09-281782

A Társaság székhelye: 1024 Budapest, Lövőház utca 39.

A Társaság bemutatása

A New Multiplex Acquisition Kft-t 2016. májusában alapította a KGAL Beteiligungsverwaltungs GmbH. A Társaságot 2016. augusztusában a KGAL Beteiligungsverwaltungs GmbH értékesítette egy másik leányvállalatának, a New Multiplex Purchase Kft-nek. A Társaság 2016. júniusban szerezte meg az Új Multiplex Kft. 100 százalékos üzletrészét, melynek tulajdonában egy irodaház állt. 2016. végén a tulajdonosi szerkezet átstrukturálása során az Új Multiplex Kft. beolvadt a New Multiplex Acquisition Kft-be, és 2017-től már Eiffel Square Building Kft. néven folytatja korábbi tevékenységét. 2019. szeptemberétől a Társaság tulajdonosi döntést követően SkyGreen Buildings Kft. néven folytatja tevékenységét. A névváltoztatással egyidejűleg a Társaság székhelye is megváltozott.

A Társaság fő tevékenysége a tulajdonosváltást követően is a saját tulajdonú ingatlanok (irodaházak) üzemeltetése, hasznosítása, bérbeadása maradt.

A Társaság vezetése

A tulajdonosváltást, 2018. decemberét követően a Társaság korábbi ügyvezetői helyett először három, majd négy új ügyvezető került kinevezésre, akik együttes képviseléssel gyakorolják hatáskörüket. 2021. év decemberétől egy ügyvezető lett kinevezve. 2022 augusztusában újabb módosítás történt az ügyvezetés személyében, aki önálló képviselőre jogosult.

II. A SkyGreen Buildings Kft. számszaki adatai

A Társaság a 2025. évet 9.719 M Ft árbevétel és 1.875 M Ft egyéb bevétel mellett, 4.654 M Ft adózott eredménnyel zárta. Osztalék kifizetése nincsen tervben.

III. 2025. évi események bemutatása

A Társaság irodaházat a 2025-as év során nem vásárolt és nem is értékesített, a bérleti díj bevételei a tervhez képest ingatlanonként minimális eltéréseket mutattak, de összességében az árbevétel hibahatáron belüli pontossággal terv szerint alakultak.

Bérlői összetétel szempontjából ingatlanonként történtek változások. Összességében a bérlői kihasználtsági arány 2024-es 91%-ról 2025-re 87%-ra csökkent.

Ingatlanonként vizsgálva a Váci Greens E kihasználtsága stabil maradt. A Millenáris Classic esetében 4 százalékpontos növekedés történt. A Kálmán Imre és az Úri 72. ingatlanok változatlanul 100%-os kihasználtsággal üzemelnek. Az Infopark épületeknél vegyes képet mutatnak a változások: az Infopark B jelentős, 24 százalékpontos javulást ért el, míg az Infopark C, D és I esetében csökkenés tapasztalható.

A változásokat az alábbi táblázat foglalja össze:

Ingatlan	2024	2025	+/-
Váci Greens E	94%	94%	-
Millenáris Classic	92%	96%	+4%
Kálmán Imre	100%	100%	-
Úri 72.	100%	100%	-
Infopark B	69%	93%	+24%
Infopark C	95%	84%	-11%
Infopark D	99%	80%	-19%
Infopark I	77%	68%	-9%

IV. Üzleti környezet - 2025. év

Az irodapiac 2025-ben viszonylag nehezebb körülmények között működött. A tartósan magas energiaárak jelentősen növelték az üzemeltetési költségeket, míg az újjépítésű, korszerűbb és energiahatékonyabb irodaházak megjelenése erősítette a versenyt a piacon. Ezek a tényezők együttesen nyomást gyakoroltak a régebbi irodaházak bérbeadhatóságára, a bérleti díjakra és a kihasználtsági arányokra.

A Társaság folyamatosan monitorozza és elemzi a fővárosi irodapiac változásait, üzleti döntéseit ennek megfelelően alakítja. A korábbi években a kötvénykibocsátásból származó forrásokat sikeresen használta fel portfóliójának bővítésére, elsősorban alacsony kockázatú, jó lokációjú irodaházak vásárlásával (Váci úti irodafolyosó, Dél-Buda). Ezek az ingatlanok nemzetközi sztenderdeknek megfelelő, korszerű műszaki jellemzőkkel, magas minőségi besorolással és diverzifikált bérlői körrel rendelkeznek.

A Társaság célja továbbra is az, hogy a meglévő portfóliót hatékonyan üzemeltesse és stabil hozamot biztosítson a jelenlegi kihívásokkal teli környezetben. Kiemelt figyelmet fordít a költségek optimalizálására, a bérlői megtartásra, valamint az esetleges új akvizíciók alapos megfontolására. A befektetési időhorizont alapvetően 5-10 év, azonban kedvező lehetőség esetén nem zárható ki egyes ingatlanok értékesítése és az így felszabaduló tőke újrahaznosítása.

V. Kockázati tényezők

A Társaság tevékenysége és eredményessége kitett a globális makrogazdasági környezet, illetve a magyarországi piaci, gazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, az országhelyzet, az infláció, valamint az államháztartási hiány alakulása alapvető hatást gyakorol az üzleti környezetre. A makrogazdasági környezet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Társaság eredményességére, és ezáltal működésének jövedelmezőségére.

Ilyen, kedvezőtlen makrogazdasági hatással járhat (elsődlegesen a Társaság bérlői, potenciális bérlői vagyoni helyzetén keresztül) az ukrán-országi háborús helyzet, valamint ezen eseményekkel összefüggésben meghozott nemzetközi, kormányzati, hatósági, vagy egyéb intézkedések, továbbá a piaci folyamatok és fogyasztói magatartások ezzel kapcsolatos változása.

Ingtatlanpiaci környezet: Annak ellenére, hogy az ingatlanbefektetéseket általában stabil befektetési formának tartják, az ingatlanok árai érzékenyen tudnak reagálni a politikai és gazdasági változásokra. Ennek megfelelően az ingatlanok árai mind rövid, mind hosszú távon ingadozhatnak, amely folyamatokat a hozamkörnyezet, az illetékek, adók, valamint a jogszabályi környezet folyamatos változása tovább erősítheti. A hazai ingatlanpiac árainak alakulására jelentős hatást gyakorolnak a külföldi befektetők, akiknek az aktivitása fokozottan érzékeny a hazai és nemzetközi piaci folyamatokra.

A piaci környezet esetleges kedvezőtlen alakulása, a bérlők magatartása, az esetlegesen felmerülő fizetési nehézségek mind negatívan hathatnak.

A Társaság által észlelt kockázatok egyaránt az ingatlanbefektetésekre és az ingatlanpiacra jellemző kockázatokra vezethetők vissza. A legfontosabb, iparág-specifikus kockázatok a következők:

- Az ingatlanok bérbeadásából eredő kockázat
- Az ingatlanpiaci befektetésekből rejlő általános kockázat

Bérlői kockázat: A Társaság árbevételének domináns része ingatlan bérbeadásból származik. A bérbeadott terület ingatlanonként eltérő mértékben, de jellemzően kevés bérlő között oszlik meg. Ennélfogva a legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú bérlői szerződés megszűnése is jelentős hatással lehet a Társaság jövőbeli árbevételére és eredményességére.

Bérlők nemfizetési kockázata: Közvetlen vagy közvetett módon az ingatlanok (irodaházak) bérbeadása során a Társaság kitett az ügyfelek (bérlők) nemfizetéséből származó kockázatnak. Amennyiben a Társaság valamelyik jelentős vevője (bérlője) nem vagy késedelmesen fizet, úgy az jelentős veszteséget okozhat a Társaság számára.

Bérbeadási (újra-bérbeadási) kockázat: A Társaság döntő részében határozott idejű bérlői szerződésekkel rendelkezik. A tapasztalatok szerint a bérlők jelentős része meghosszabbítja a bérlői szerződését, nem garantálható ugyanakkor, hogy a lejáratot követően a felek meg tudnak állapodni a szerződések meghosszabbításáról. A határozott idejű szerződések esetében sem zárható ki azonban, hogy azok nem várt, rendkívüli esetben a határozott idő lejáratát megelőzően megszűnnek (például rendkívüli felmondásra tekintettel).

Üzemeltetési, működésből eredő kockázatok: A Társaság gazdasági teljesítménye függ az egyes épületek megfelelő működésétől, amit számos tényező befolyásolhat, így többek között az alábbiak:

- általános és nem várt karbantartási vagy felújítási költségek;
- üzemszünet vagy leállás az eszközök meghibásodása miatt;
- katasztrófa esetek (tűz, árvíz, földrengés, vihar és más természeti esemény, ideértve a járványok, vírusok megjelenését, vagy egyéb hasonló körülményeket);
- működési paraméterek változása;
- üzemeltetési költségek változása; illetve
- külső üzemeltetőktől való függőség.

A Társaság rendelkezik „all risk” jellegű vagyonszociálisokkal, amelyek fedezetet nyújtanak az ilyen okokra visszavezethető károokra, valamint rendelkezik bérbeadói felelősségbiztosításokkal is. Nem kizárt azonban, hogy a káresemény részben vagy egészben kívül esik a biztosító által vállalt kockázati körön, így a kárt a biztosított Társaság – mint károsult, illetve károkozó – maga lesz köteles viselni.

Ingtalan portfólió diverzifikációjának hiánya: A Társaság ingatlan portfóliójának összetétele jelentősen megváltozott az elmúlt egy évben. Általánosságban elmondható, hogy a Társaság ingatlan portfólióját kevés számú ingatlan alkotja, amelyek erre tekintettel egyenként nagy súllyal bírnak a portfólió összetételében. Emellett a Társaság portfóliója földrajzilag kevésbé diverzifikált és az ingatlanpiac iroda szegmensének nagy mértékben kitett.

Kockázatkezelési politika: A Társaság menedzsmentje tudomással bír a fenti kockázatokról és a fent meghatározott kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri, illetve a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz. Ennek során figyelembe veszi a vállalati értékteremtés bizonytalanságoknak való kitettségét, a célkitűzések megvalósításának sikerét befolyásoló tényezőket és az azt fenyegető veszélyeket, továbbá olyan váratlan események előfordulását, amelyek potenciális veszélyt jelenthetnek emberek, eszközök, a környezet vagy a vállalati hírnév szempontjából.

A Társaság a kockázatkezelése körében igyekszik üzleti partnereit gondosan megválogatni, ennek keretében valamennyi partnerével történő üzleti kapcsolat létesítést megelőzően, illetve az üzleti kapcsolat időtartama alatt is, rendszeres átvilágításokat, illetve kockázatkezelési eljárásokat végez.

VI. Kutatásfejlesztés

Kutatásfejlesztés

A Társaság a 2025. üzleti évben kutatást, kísérleti fejlesztést nem folytatott.

VII. Foglalkoztatáspolitikai

A Társaságnak 2025 során 1 fő teljes munkaidős szellemi alkalmazottja volt, az átlagos statisztikai állományi létszám 1. Az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatos feladatok kiszervezésre kerülnek, a stratégiai döntéseket pedig a Sky I. Magántőkealap és a Sky II. Magántőkealap mellett működő Befektetési Igazgatóság, illetve Operatív Bizottság hozza meg.

VIII. Környezetvédelem

A Kötvény kibocsátáshoz kapcsolódóan a Társaság 2020 novemberében kidolgozta Zöld Kötvény Rendszerét (Green Finance Framework). Erre tekintettel a kötvényekkel kapcsolatosan befolyt forrásokat a Társaság olyan irodaházak akvizíciójának finanszírozására kívánja felhasználni, amelyek BREEAM Very Good vagy BREEAM Excellent vagy BREEAM Outstanding vagy LEED Gold vagy LEED Platinum minősítéssel rendelkeznek.

IX. Egyéb

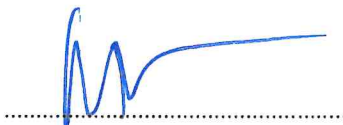
A Társaság vezetése felmérte a világpolitikai és -gazdasági folyamatok (különösen az ukrán-orosz, valamint közel-keleti háborús helyzet) hatásait (pl. infláció, energiaárak emelkedése, ellátási láncokat érintő potenciális fennakadások, devizaárfolyamok alakulása, hozamok volatilitása stb.) a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetére, likviditására, működésére, illetve a vállalkozás folytatásának elvére gyakorolt hatását. Véleményünk szerint a kialakult piaci körülményeknek a Társaságnak az éves beszámolóban bemutatott vagyoni és pénzügyi helyzetére, valamint működésére nincs közvetlen hatása, a vállalkozás folytatásának elve a Társaságnál nem sérül.

Az előzőekkel kapcsolatos felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással a Társaság rövid távú (a 2025. évi beszámoló fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére, a tőkemegfelelőségére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a Társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné a Társaságnak a vállalkozás folytatása elv megvalósulására vonatkozó képességét, illetve annak a 2025. évi beszámoló készítés időpontjában való megítélését a 2026. év tekintetében.

X. Mérleg fordulónapját követő események

A mérleg fordulónapját követően olyan lényeges esemény nem következett be, mely a tényleges körülmények megítélését befolyásolná, arra a beszámoló megfelelő alapot nyújt.

Budapest, 2026. május 31.



Fernbach Krisztina
Ügyvezető