

Jelen Információs Dokumentumot a Budapesti Értéktőzsde Zrt.
vezérigazgatója 2022. május ... napján kelt, .../XBond/2022. számú
határozatával fogadta el.

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

Crown Holding Kft.

(1052 Budapest, Deák Ferenc tér 3. 3. em. 1.)

Crown NKP 2032/I

Kötvények

XBond piacra történő regisztrációjához

2022. május 18.

Figyelemfelhívás

A Crown Holding Kft. felelős az Információs Dokumentumban szereplő információkért és az Információs Dokumentum félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért. Ezen felelősség az Információs Dokumentum közzétételétől számított öt évig terheli és felelőssége érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

A jelen Információs Dokumentum félrevezető tartalmával és információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért kizárólag a Kibocsátó felel, ezért a Kibocsátó kifejezetten felhívja a figyelmet arra, hogy a Kötvények a Befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősülnek.

Tekintettel arra, hogy a Kötvény az MNB Növekedési Kötvényprogramjának keretében értékpapír-aukció, mint – a Tájékoztató Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelő – értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján került forgalomba, valamint a Tpt. 2019. december 26. napján hatályba lépett 5. § (1) bekezdés 95. pontjára, amely egyértelművé teszi, hogy az értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján forgalomba hozott értékpapírok – amely esetek körébe a Tájékoztató Rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és c) pontja szerinti esetek is tartoznak – egyúttal nyilvánosan forgalomba hozott értékpapíroknak felelnek meg, ezért a Kötvény nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak minősül.

Jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „Tpt.”) és az Európai Parlament és a Tanács 2017/1129 rendelete (a „Prospektus Rendelet”) alapján tájékoztatónak vagy alaptájékoztatónak. Sem az MNB, sem más felügyeleti hatóság nem vizsgálta és nem látta el jóváhagyásával a jelen Információs Dokumentumot, továbbá a Budapesti Értéktőzsde (a „BÉT”) mint piacműködtető az Információs Dokumentum jóváhagyása során nem vizsgálta az abban foglalt információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét, amelyek tekintetében kizárólag a Kibocsátót terheli minden jogi felelősség. Ebből a szempontból a Kötvényekbe történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalom

1.	FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT.....	6
2.	KÖNYVVIZSGÁLÓ	7
3.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK.....	7
3.1	A piacra és az iparágra jellemző kockázatok	7
3.1.1	Makrogazdasági tényezők.....	7
3.1.2	Szabályozási környezet.....	8
3.1.1	Ingatlanpaici környezet	8
3.1.2	Vis maior kockázat.....	8
3.1.3	Versenyhelyzet.....	9
3.1.4	Bérgörnyezet változásának kockázata	9
3.1.5	Adózás	9
3.2	A Kibocsátóra jellemző kockázatok.....	9
3.2.1	Fennálló adósság megújítása, illetve refinanszírozása	9
3.2.2	A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok 9	
3.2.3	Hatósági kockázat.....	10
3.2.4	A növekedés kockázata	10
3.2.5	Akvizíciók kockázata	10
3.2.6	Bérlői kockázat.....	10
3.2.7	Üzemeltetési, működésből eredő kockázatok 11	
3.2.8	Ingatlanárak változásának kockázata.....	11
3.2.9	Reputációs kockázat.....	11
3.2.10	Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak távozásának kockázata	11
3.2.11	Köztartozás-mentesség fenntartásának kockázata 12	
3.2.12	Esetleges károkozások kockázata	12
3.2.13	Adatkezelés kockázata	12
3.3	A Társaság főbb kockázatkezelési intézkedései.....	12
3.4	A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok.....	12

3.4.1	Jogszabályváltozások.....	13
3.4.2	A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása	13
3.4.3	Adószabályok változása	13
3.4.4	A Kötvények eszközökkel nem fedezettek ..	13
3.4.5	Likviditás és másodlagos piac hiánya	13
3.4.6	Piaci hozamok elmozdulása.....	13
3.4.7	Devizaárfolyam kockázat	13
3.4.8	Fix kamatozás kockázata	13
3.4.9	Vagyoni biztosítás hiánya	14
3.4.10	Hitelminősítői besorolás romlása	14
3.4.11	Kötelezettségvállalások megsértése.....	14
3.4.12	Zöld kötvényi minősítésnek való meg nem felelés kockázata	14
4.	A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA	16
4.1	Céginformációk, a Kibocsátó jogi helyzete	16
4.2	A Társaság stratégiája	16
4.3	A Társaság története, fejlődése és a Társaság üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események.....	17
5.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE.....	18
5.1	A Társaság fő tevékenységi területei	18
5.1	A Társaság főbb ingatlan portfóliója.....	19
5.1.1	Magyarországi ingatlan portfólió főbb elemei:	20
5.1.2	Romániai ingatlan portfólió főbb elemei:	20
5.1.3	Szálloda portfólió	20
5.2	A Kibocsátó piacai	21
5.3	A Kibocsátó forgalmának tevékenységi körönkénti bontása és földrajzi bontása	26
5.4	A Kibocsátó versenyhelyzete	27
6.	SZERVEZETI FELÉPÍTÉS	27
6.1	A Kibocsátó bemutatása	27
6.2	A Leányvállalatok bemutatása	27
6.3	Társaságirányítás	29
6.4	A Társaság tulajdonosi szerkezete.....	29

6.5	Kulcsfontosságú munkavállalók bemutatása.....	29
6.6	Szervezeti ábra	30
7.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK.....	30
8.	A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI, VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK.....	39
9.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK.....	39
10.	INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL.....	39
11.	EGYÉB KULCSFONTOSSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK	39
12.	A KÖTVÉNYEK ÉS A FORGALOMBAHOZATAL.....	39
12.1	Kötvényfeltételek	39
12.2	A Növekedési Kötvényprogram feltételeivel kapcsolatos további információk és nyilatkozatok.....	51
13.	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK.....	52
14.	DEFINÍCIÓS JEGYZÉK.....	52
I.	SZÁMÚ MELLÉKLET.....	55
II.	SZÁMÚ MELLÉKLET	62
III.	SZÁMÚ MELLÉKLET	63

1. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

A Crown Holding Kft. (székhelye 1052 Budapest, Deák Ferenc tér 3. 3. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-207175) (a „**Társaság**” vagy a „**Kibocsátó**”) felelős az Információs Dokumentumban szereplő információkért és az Információs Dokumentum félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért. Ezen felelősség az Információs Dokumentum közzétételétől számított öt évig terheli és felelőssége érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Alulírott, Szegő Annamária, mint a Kibocsátó képviselőjére jogosult kijelenti, hogy az Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kibocsátó Kötvényei, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A jelen Információs Dokumentum elkészítése során a Kibocsátó a tőle elvárható módon törekedett arra, hogy az Információs Dokumentum a vonatkozó jogszabályi követelményekkel összhangban tartalmazzon minden, a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak alakulásának, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a Befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.

A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a jelen Információs Dokumentumban közölt adatok, adatcsoportosítások, állítások, elemzések a valóságnak megfelelőek, helytállóak, és lehetővé teszik a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének megítélését. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a jelen Információs Dokumentum félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmaz, és nem hallgat el olyan tény, amely veszélyezteteti a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának a Befektetők részéről történő megalapozott megítélését.

A jelen Információs Dokumentum félrevezető tartalmával és információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért kizárólag a Kibocsátó felel, ezért a Kibocsátó kifejezetten felhívja a figyelmet arra, hogy a Kötvények a Befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősülnek.

Kelt: Budapest, 2022. május 18.

Név: Szegő Annamária
Beosztás: ügyvezető
Crown Holding Kft.

2. KÖNYVVIZSGÁLÓ

Jelen Információs Dokumentum készítése idején, valamint az elmúlt, lezárt üzleti év vonatkozásában a Társaság könyvvizsgálatra nem kötelezett, azonban 2022.03.10-től bejegyzett könyvvizsgálóval rendelkezik. A könyvvizsgáló megnevezése: Magyar Szakértői Holding Könyvvizsgáló, Pénzügyi és Vezetési Tanácsadó Kft., címe: 1118, Budapest, Beregszász út 8. IV. em. 1., cégjegyzékszám: 01-09-567409, a könyvvizsgálatért felelős személy: Dr. Matukovics Gábor.

3. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

3.1 A piacra és az iparágra jellemző kockázatok

3.1.1 Makrogazdasági tényezők

A Társaság és eredményessége kitett a magyarországi, romániai, illetve áttételesen a globális általános gazdasági helyzet alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, országgkockázat, infláció, az állampapírok hozamgörbéjének, valamint az államháztartási hiánynak az alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre. A makrogazdasági helyzet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Társaság jövőbeli eredményességére.

Ilyen, kedvezőtlen makrogazdasági hatással járhat a koronavírus járvány (COVID-19), továbbá az arra tekintettel, vagy azzal összefüggésben meghozott nemzetközi, kormányzati, hatósági, vagy egyéb intézkedések, valamint a piaci folyamatok és fogyasztói magatartások ezzel kapcsolatos változása. A COVID-19 világjárvány továbbra is hátrányos kihatással van a regionális és globális gazdaságokra és a pénzpiacokra, és ez kedvezőtlenül érinti Magyarországot is. A COVID-19 világjárványra adott válaszként a világ több mint 80 országa reagált különféle, a COVID-19 világjárvány további terjedésének a megakadályozását célzó intézkedésekkel, ideértve egyebek mellett a vállalkozások és az állami intézmények tevékenységét illetve működését átmenetileg korlátozó intézkedések elrendelését, a nagy tömegek összegyűlésére alkalmas helyszíneknek (ideértve az iskolákat, a sportlétesítményeket, bárakat és éttermeket is) a bezárását, az önkéntes otthoni karantén elrendelését, a határellenőrzéseket, valamint az utazási és egyéb korlátozásokat is. Ezen intézkedések globális és helyi szinten is fennakadásokat okoztak a rendes üzletmenetben, valamint hátrányos hatással voltak a globális ellátási láncokra, a globális termelésre, a turizmusra, a fogyasztói kiadásokra és az eszközárakra. A COVID-19 világjárvány jelentős felfordulást okozott a világpiacokon és negatív hatással volt a globális és a helyi szintű gazdasági aktivitásra is. A központi bankok és monetáris hatóságok a pénzügyi piacokon jelenleg is folyamatos intervenciók intézkedéseket alkalmaznak, továbbá a nemzeti kormányok is a nemzeti gazdaságaik ösztönzése céljából fiskális politikai lépéseket jelentettek be. A gazdaságok felépülése részben a kormányok által bevezetett korlátozások feloldásától, illetve könnyítésétől függ, azonban a felépülés gyorsaságát továbbra is számos bizonytalanság övezi. A jelen Információs Dokumentum dátumának az időpontjában a Társaság még nem képes a COVID-19 világjárványnak – a Társaság üzleti tevékenységét, pénzügyi helyzetét és a Társaság működési tevékenységének az eredményességét érintő – negatív hatásai pontos felmérésére. A fentiek mellett a COVID-19 világjárványnak

a Társaság üzleti tevékenységére gyakorolt átfogó hatásai több pontosan előre nem látható tényezőtől is függenek, ideértve egyebek mellett a COVID-19 világjárvány időtartamát, súlyosságát, esetleges visszatérését és mértékét, valamint a COVID-19 világjárvány tekintetében meghozott kormányzati intézkedések átfogó jellegét is.

Nem zárható ki, hogy a COVID-19 világjárvány egy elhúzódó világgazdasági válságot vagy recessziót fog okozni, amely általában véve kihathat a magyarországi gazdaságra is, valamint azon országok gazdaságaira is, amelyekben a Társaság a tevékenységét végzi.

3.1.2 Szabályozási környezet

A Társaság komplex szabályozói környezetben működik, tevékenységét befolyásolják a szabályozói környezet, valamint a jogi berendezkedés sajátosságai. Az előre nem látható jogi, működési, adminisztrációs és egyéb szabályozási változások akár jelentős hatást is gyakorolhatnak a Társaság üzleti tevékenységére és pénzügyi eredményességére.

Ezen felül az adózási környezet és a kapcsolódó jogszabályi háttér esetleges jövőbeni változása is jelentős hatást gyakorolhat a Társaság pénzügyi eredményességére.

A Társaság minden tőle elvárhatót megtesz annak érdekében, hogy az alkalmazandó jogszabályoknak megfeleljen. Ennek ellenére nem zárható ki, hogy a jogszabályi rendelkezéseknek történő meg nem felelés hatósági eljárást és bírságot, vagy egyéb jogkövetkezményeket vonhat maga után. Nem zárható ki továbbá, hogy a Társaság tevékenységét érintő jövőbeli szabályozási változások lényegesen negatívan befolyásolják annak eredményességét.

3.1.1 Ingatlanpaici 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 2020 elején kezdődött COVID-19 világjárványnak az ingatlanszektorra gyakorolt negatív hatását a különböző válságkezelési intézkedések miatt nem lehet egyelőre felmérni, az ebből eredő kockázatok is bizonytalan megítélésűek. A piaci környezet esetleges kedvezőtlen alakulása, a bérlők magatartása, az esetlegesen felmerülő fizetési nehézségek mind negatívan hathatnak a Társaság tevékenységének jövedelmezőségére, nem zárható ki, hogy a jelenlegi bizonytalan helyzetre tekintettel a Társaság ezen hatások következtében veszteséget szenved el.

3.1.2 Vis maior kockázat

A Társaság működési szektorára és eredményességére a hazai és regionális politikai, valamint egyéb vis maior szituációk általánosságban csekély befolyást

gyakorolnak, de nem zárható ki olyan helyzet kialakulása, amely nehezíti vagy esetlegesen meg is akadályozhatja az iparági szereplők működését (pl. természeti katasztrófák, háborúk, stb.).

3.1.3 Versenyhelyzet

A Társaság működési szektorában és piacain jelentős pozíciókkal és tapasztalatokkal, továbbá jelentős kapacitásokkal, tőkeerős szereplők versenyeznek, valamint szállhatnak versenybe a jövőben. Az esetlegesen megerősödő verseny számottevő, előre nem látható fejlesztéseket, befektetéseket tehet szükségessé, továbbá negatív hatással lehet a Társaság által közvetve tulajdonolt ingatlanok bérleti bevételeire vagy növelheti a csoport költségeit így negatív hatással lehet a Társaság működésére és eredményességére.

3.1.4 Bérkörnyezet változásának kockázata

A Társaság működési szektora erősen ki van téve az általános bérszínvonal emelkedésének. Adott esetben a munkavállalók, a szakszervezetek vagy a hatóságok a bérek nem tervezett és előre nem kalkulálható emelését is ki tudják kényszeríteni (pl. minimálbéremelés, iparági minimálbér, kollektív szerződések, stb.), ami a Társaság pénzügyi eredményességére negatív hatással lehet.

3.1.5 Adózás

A Társaságra vonatkozó jelenlegi adózási, járulék- és illetékfizetési szabályok a jövőben változhatnak, így különösen nem zárható ki, hogy a már meglévő adók mértéke növekedhet, illetve különadó kerülhet kivetésre az iparági szereplőkre, növelve ezzel a Társaság adóterhelését. A vonatkozó adószabályok akár visszaható hatállyal is módosulhatnak, amelyek a Társaság árbevételére és eredményességére is hatással lehetnek.

3.2 A Kibocsátóra jellemző kockázatok

3.2.1 Fennálló adósság megújítása, illetve refinanszírozása

A Társaság pénztermelő képességétől függ, hogy eleget tud-e tenni a kötelezettségeiből adódó tőke-, illetve kamatfizetési kötelezettségeinek. A Társaság pénztermelő képességére az általános gazdasági, pénzügyi, versenypiaci, jogszabályi tényezőkön túl számos faktor hat, melyek felett a Társaság menedzsmentje nem, vagy csak kis mértékben rendelkezik befolyással. Amennyiben a Társaság eredményessége, ezáltal a pénztermelő képessége visszaesik, szükség lehet a kötelezettségek átstrukturálására, refinanszírozására, eszközök értékesítésére vagy további források bevonására. Amennyiben ezen intézkedések ellenére a Társaságnak mégsem sikerül határidőre teljesíteni a tőke-, illetve kamatfizetési kötelezettségeit, a szerződések nemteljesítése esetén érvényes feltételek lépnek életbe, rontva a Társaság pénzügyi helyzetét.

3.2.2 A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

A Társaság magyarországi és romániai kereskedelmi ingatlan-portfólió hiteleinek egy része külföldi devizában, EUR és RON devizanemben kerültek felvételre. A bérleti díjbevételeinek döntő része euróban képződik, de kis mértékben van forint

alapú bevétel, ami kismértékű kockázatot jelent az EUR alapú hitelek törlesztésénél. Az ingatlan portfólió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Ezeket a kiadásokat a bérlők által fizetett üzemeltetési díj fedezi, melyek egy része azonban a korábbi piaci gyakorlatnak megfelelően EUR alapú így kis mértékű kockázat jelentkezik a költségek megfizetésénél. Az ingatlanfejlesztésnél felmerülő beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az HUF/EUR árfolyam változásától. Ez az árfolyamkockázat a fejlesztési projekteknél a kivitelezővel kötött, meghatározott időszakra vonatkozóan fix áras szerződéssel van kezelve.

3.2.3 Hatósági kockázat

Az adóhatóság jogosult arra, hogy ellenőrizze a Társaság adóügyeit az adott adózási év végétől számított öt évig. A Társaság minden tőle elvárhatót megtesz a szabályoknak megfelelő működés érdekében, egy jövőbeli adóvizsgálat során azonban nem zárható ki, hogy a Társaságnál kiadást jelentő megállapításokra kerülhet sor.

3.2.4 A növekedés kockázata

A Társaság üzleti növekedési szakaszban van, amely együtt jár a munkavállalók létszámának, a létesítmények és eszközök számának és értékének a növekedésével. Nem garantálható, hogy a Társaság stratégiája sikeres lesz és hogy a Társaság képes lesz a növekedést hatékonyan és eredményesen kezelni.

3.2.5 Akvizíciók kockázata

A Társaság üzleti terveit vállalatfelvásárlások segítségével kívánja megvalósítani. Bár az akvizíciókat mindig a célpont alapos átvilágítása előzi meg, nem lehet kizárni, hogy az akvizíciók megvalósításával összefüggésben olyan pénzügyi, jogi vagy műszaki események következnek be a felvásárolt projekttel vagy vállalattal kapcsolatban, amelyek negatív hatással lehetnek a Társaság üzleti tevékenységére és eredményességére.

3.2.6 Bérlői kockázat

A Társaság működése során törekszik a vevőkörével kapcsolatos kockázatok minimalizálására, ennek ellenére előfordulhat vevői nemfizetés, amely negatívan befolyásolhatja a Társaság pénzügyi eredményességét.

A Társaság konszolidált árbevételének jelentős része származik bérbeadásból. A teljes bérbeadott ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő aránya nem haladja meg a 18%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig kb. 37% volt. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a Társaság konszolidált árbevételére és eredményességére.

A Társaság által tulajdonolt leányvállalatoknak összesen kb. 170 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban a közelmúlt pénzügyi válsága során is kezelhetőnek bizonyult. Amennyiben a Társaság valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz likviditási problémát a Társaság számára. A bérleti díjak nagy része 3 havi bérleti díj óvadékkal vagy bérleti díj garanciával biztosítottak.

A hatályos megállapodások döntő részében határozott idejű szerződésekkel rendelkezik meghatározó vevőivel, szállítóival és finanszírozóival. Nem garantálható, hogy ezen szerződések lejáratát követően a felek meg tudnak állapodni a szerződések meghosszabbításáról. Határozott idejű szerződések esetében sem zárható ki, hogy azok nem várt, rendkívüli esetben a határozott idő lejáratára előtt megszűnnek.

3.2.7 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 leányvállalatai rendelkeznek „all risk” jellegű vagyonbiztosításokkal, amelyek fedezetet nyújtanak az ilyen okokra visszavezethető károkra, 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 vagy annak leányvállalata – mint károsult, illetve károkozó – maga lesz köteles viselni.

3.2.8 Ingatlanárak változásának kockázata

Mivel a Társaság ingatlanbefektetéseket valósít meg, nagy mértékben kitett az ingatlanpiaci folyamatoknak. Az ingatlanpiaci árak és hozamszintek változása a Társaságnál tipikusan nem realizált veszteségeket eredményezhet, ugyanakkor nem zárható ki az sem, hogy a Társaság által tulajdonolt leányvállalatok Ingatlanjainak értékesítésére kedvezőtlen piaci környezetben, veszteség mellett kerül sor. Az ingatlanpiaci árak változása ezen túlmenően adott esetben a Kibocsátó hiteleinek pénzügyi kovenánsainak megsértését vagy a Pénzügyi Kötelezettségvállalások megsértését is eredményezheti.

3.2.9 Reputációs kockázat

Amennyiben a Crown Holding márkanév megítélésére negatívan ható esemény következik be, az negatív hatással lehet a Társaság üzleti tevékenységére és pénzügyi eredményességére.

3.2.10 Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak távozásának kockázata

A Társaság teljesítménye és sikeressége nagymértékben függ vezetőinek és kulcsfontosságú alkalmazottainak tapasztalatától és rendelkezésre állásától. A Társaság versenyképes feltételek biztosításával igyekszik ezen kulcs szakembereket megtartani, de nincs biztosíték arra vonatkozóan, hogy egy vagy több tapasztalt szakembert nem veszít el a jövőben. A vezetők és kulcsfontosságú alkalmazottak távozása negatívan befolyásolhatja a Társaság működését és eredményességét.

3.2.11 Köztartozás-mentesség fenntartásának kockázata

A Társaság tevékenysége szempontjából kiemelt fontosságú a köztartozás-mentesség folyamatos fenntartása. A Társaság minden tőle elvárhatót megtesz ennek érdekében, azonban nem zárható ki, hogy különböző okokból (informatikai hiba vagy emberi mulasztás akár a Társaság, akár a hatóság, vagy az ügyintéző pénzügyi intézet oldalán, stb.) a Társaság nem teljesíti ezen kötelezettségét, amely negatívan hathat működésére és pénzügyi eredményességére.

3.2.12 Esetleges károkozások kockázata

A Társaság működése során mindent megtesz a tevékenységéből eredő károk elkerülése érdekében, illetve az esetlegesen előforduló károkból eredő költségek minimalizálása érdekében. Ennek ellenére előfordulhatnak előre nem látható, nem fedezett káresemények, amelyek negatívan befolyásolhatják a Társaság működését és pénzügyi eredményességét.

3.2.13 Adatkezelés kockázata

A Társaság nagyszámú személyes adatot kezelhet, mely tevékenységgel szemben a kapcsolódó törvényi szabályozás rendkívül szigorú követelményeket támaszt. A Társaság minden tőle telhetőt elkövet az adatkezelés szabályainak minden tekintetben való megfelelés érdekében, de nem zárható ki, hogy az eljáró bíróság vagy hatóság hiányosságokat állapít meg a Társaság gyakorlatával kapcsolatban és jogkövetkezményt alkalmaz, akár kártérítést ítélhet meg vagy bírságot szabhat ki.

3.3 A Társaság főbb kockázatkezelési intézkedései

A Társaság menedzsmentje tudomással bír a fenti kockázatokról és a fent meghatározott kockázatok folyamatosan figyelemmel kíséri, illetve a nemzetközi szabványoknak megfelelő és 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 igyekezik üzleti partnereiket gondosan megválogatni, ennek keretében valamennyi partnerükkel történő üzleti kapcsolat létesítést megelőzően, illetve az üzleti kapcsolat időtartama alatt is, rendszeres átvilágításokat, illetve kockázatkezelési eljárásokat végeznek.

A kockázatkezelés körében kiemelendő, hogy a Társaság leányvállalatai „all risk” jellegű vagyonbiztosításokkal rendelkeznek, amelyek fedezetet nyújtanak az ingatlanok kapcsán bekövetkező esetleges károkra (így többek között üzemszünet vagy leállás az eszközök meghibásodása miatt, katasztrófa esetek), a Társaság leányvállalatai rendelkeznek továbbá bérbeadói felelősségbiztosításokkal is.

3.4 A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok

3.4.1 Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Nem zárható ki, hogy a jelen Információs Dokumentum lezárását követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre.

3.4.2 A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

Egyes Befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. A Befektetőnek ajánlott saját jogi tanácsadójaival konzultálnia és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységre vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

3.4.3 Adószabályok változása

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Információs Dokumentum időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.

3.4.4 A Kötvények eszközökkel nem fedezettek

A Kötvények eszközökkel nem fedezettek, ezért a Kibocsátó esetleges fizetési képtelensége esetén a Befektető egészben vagy részben elveszítheti a befektetése értékét.

3.4.5 Likviditás és másodlagos piac hiánya

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Ez azt jelenti, hogy a Befektető - annak ellenére is, hogy a Kötvények bevezetésre kerülnek a BÉT XBond piacára - a futamidő lejárta előtt esetleg csak árfolyamveszteséggel tudja eladni Kötvényét.

3.4.6 Piaci hozamok elmozdulása

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Befektetőnek kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát a Befektető nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

3.4.7 Devizaárfolyam kockázat

Amennyiben a Befektető a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartja nyilván befektetéseit, akár árfolyamveszteséget is elkönyvelhet. Amennyiben ugyanis a Befektető nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Befektető devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének a Befektető devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvényeknek a Befektető devizájában kifejezett piaci értéke.

3.4.8 Fix kamatozás kockázata

A kibocsátott Kötvények fix kamatozásúak. A fix kamatozású Kötvényekbe történő befektetés azt a kockázatot hordozza, hogy a befektetést követően bekövetkezett piaci hozamváltozások kedvezőtlenül érinthetik a Kötvénytulajdonos

befektetésének piaci értékét. Ezen kívül emelkedő infláció esetén a fix kamatfizetések reálértéke csökkenhet.

3.4.9 Vagyoni biztosítás hiánya

A Kötvényekre nem terjed ki a Befektető-védelmi Alap (vagy más hasonló biztosítás, így az Országos Betétbiztosítási Alap) védelme, ezért a Társaságnak a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nem teljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

3.4.10 Hitelminősítői besorolás romlása

A kibocsátandó Kötvények hitelminősítői besorolása a jelen Információs Dokumentum keltének napján BB-. Amennyiben a kibocsátásra kerülő Kötvények hitelminősítői besorolása a Kötvények jelenlegi minősítéséről kedvezőtlenebb minősítésre romlik, akkor a minősítésromlás vagy lehetséges minősítésromlás azt eredményezheti, hogy a Kibocsátó jövőbeni finanszírozási lehetősége és tőkeerőssége gyengül, illetve a finanszírozási költségek növekedhetnek, amelyek lényeges hátrányos hatással lehetnek a Kibocsátó pénzügyi helyzetére. A kibocsátásra kerülő Kötvények hitelminősítésének romlása esetén a Kötvénytulajdonosok kockázatérzékenységére is figyelemmel előfordulhat, hogy a másodpiaci befektetői kedv csökken, amely a Kötvények likviditálásában is megmutatkozhat.

3.4.11 Kötelezettségvállalások megsértése

A Kötvényekhez kapcsolódó kötelezettségvállalások megsértése a Kötvények idő előtti visszavásárlási kötelezettségét eredményezhetik a Kibocsátó oldaláról, amely esetében nincs biztosíték arra, hogy a Kötvények visszavásárlására kellő pénzügyi fedezet áll rendelkezésre a Kibocsátó oldalán.

3.4.12 Zöld kötvényi minősítésnek való meg nem felelés kockázata

A Kibocsátó a Kötvényekből származó forrásokat a dokumentum mellékletében feltüntetett Zöldkötvény-keretrendszerben foglaltakkal összhangban használja fel. A Kötvények zöld minősítésére vonatkozó független szakértői véleményt (Second Party Opinion) a Scope Ratings GmbH (székhely: Németország D-10785 Berlin Lennéstrasse 5) adta ki.

A Kötvényekből befolyó bevételeket a Kibocsátó a „zöld kötvények” tekintetében irányadó – környezetbarát, illetve környezettudatos – felhasználási célokkal összhangban tervezi felhasználni. A jelen Információs Memorandumban foglaltak áttanulmányozását követően, a Kötvényekbe történő befektetést érintő döntéseik meghozatala előtt a Kötvények esetleges befektetői számára javasolt a saját hatáskörükben is mérlegelniük ezen felhasználási cél relevanciáját, valamint azt, hogy szükség lehet-e a Kötvényekből befolyó bevételek tervezett felhasználását tovább vizsgálniuk. Előfordulhat, hogy a bevételeknek a fenti felhasználási célokkal összhangban történő tényleges felhasználása nem fog teljes mértékben megfelelni, illetve nem lesz összhangban bármely jelenlegi vagy jövőbeli befektetői elvárással vagy az adott befektető számára kötelező erejű rendelkezéssel, szabállyal, iránymutatással vagy portfóliókezelői megbízással.

Ezen túlmenően jelenleg nincs olyan egyértelműen rögzített, a piaci konszenzus által is elismert definíció annak kapcsán, hogy pontosan mely projektek tekinthetők „zöldnek” vagy „fenntarthatónak” vagy ezzel egyenértékű projekteknek. Előfordulhat továbbá, hogy ezt a jövőben sem határozzák meg pontosan. Ennek megfelelően nem biztosított, hogy a Kibocsátó által tervezett felhasználási célok valóban összhangban lesznek a befektetők által támasztott valamennyi elvárással, és erre a Kibocsátó nem is vállal szavatosságot. Előfordulhat továbbá, hogy a Kibocsátó által tervezett felhasználási cél jövőbeli megvalósítása során olyan, a környezetvédelem vagy a fenntarthatóság szempontjából káros hatások következnek be, amelyek befolyással lehetnek a felhasználási cél megvalósíthatóságára.

Amennyiben a Kötvények a fentiek miatt vagy bármilyen okból nem minősülnek „zöld kötvénynek”, az nem eredményezne Rendkívüli Visszaváltási Eseményt, azonban a Kötvények értékét hátrányosan érintheti.

4. A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA

4.1 Céginformációk, a Kibocsátó jogi helyzete

A Kibocsátó cégneve	Crown Holding Korlátolt Felelősségű Társaság
A Kibocsátó rövidített neve	Crown Holding Kft.
A Kibocsátó székhelye	1052 Budapest, Deák Ferenc tér 3. 3. em. 1.
A Kibocsátó telefonszáma	+36-56-797491
A Kibocsátó elektronikus kézbesítési címe	crownholding@yahoo.com
A Kibocsátó honlapja	nincs
A Kibocsátó cégbejegyzésének helye, időpontja	Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, 2015.06.08.
A Kibocsátó cégjegyzékszám	01-09-207175
A Kibocsátó tevékenységének időtartama	határozatlan
A Kibocsátó működésére irányadó jog	magyar jog
A Kibocsátó jegyzett tőkéje	3.200.000.- Ft
Hatályos létesítő okirat kelte	2020. február 1.
A Kibocsátó fő tevékenysége	6420 '08 Vagyonkezelés (holding)
Üzleti év	január 1. – december 31.

4.2 A Társaság stratégiája

A Társaságmegalapításától kezdve stratégiájának középpontjában a tulajdonos által befektetett tőkén elérhető nyereség kockázatokhoz igazított optimalizálása állt. Ezt a célt oly módon éri el, hogy főbb piacain - Magyarországon és Romániában - olyan fejlesztési célú befektetéseket keres, amelyekkel hosszú távon magas megtérülési potenciállal rendelkeznek. Ezt a Társaság úgy éri el, hogy jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező ingatlanokat vásárol meg és azok fejlesztésén és hosszú távú működtetésén keresztül stabil és folyamatos pozitív cash flowt és eredményt realizál.

A Társaság befektetési tevékenységének fókuszában alapvetően kereskedelmi ingatlanok, szállodák, illetve irodapiaci ingatlanok fejlesztése áll. Üzleti céljait saját erőforrásaira alapozva, azokat mozgósítva éri el. Befektetési tevékenységét jellemzően 100%-os tulajdonában lévő projektársaságokban végzi. Ugyanakkor

különböző, egyedi szempontok miatt a Társaság egyedi esetben lépett partnerségre más, jellemzően külföldi, ingatlanszakmai partnerrel. A korábbi és fennálló partnerségek esetében a Társaság határozottan képviseli saját üzleti érdekeit és igyekszik maximálisan kihasználni a partnerségben rejlő szinergiák adta lehetőségeket.

A Társaság stratégiájában a kezdetektől döntően magyarországi és romániai üzleti tevékenység végzése szerepel. Miközben a Társaság aktív kapcsolatban van a külföldi ingatlanbefektetési és finanszírozási szereplőkkel, piaci ereje, beágyazottsága, és a rendelkezésre álló, nagyszámú üzleti lehetőség miatt elsősorban a hazai és a romániai piacon végzi tevékenységét, de folyamatosan szem előtt tartja a környező országok piacán megjelenő ingatlanbefektetési lehetőségeket, hogy a kiemelkedő potenciállal rendelkező üzleti ajánlatok esetén szélesíteni tudja portfólióját.

A Társaság eltökélt a magas professzionális és magas etikai szint belső fenntartásában és külső képviselete irányában. Ennek érdekében menedzsment feladatokkal a hazai és a román ingatlanpiac legkiválóbb, leghozzáértőbb szereplőit bízza meg, akik a korábban, részben máshol megszerzett tudásukat és tapasztalataikat kamatoztatják a Társaság érdekében. A Társaság stratégiájának fontos eleme a munkaerő-fluktuáció alacsony szinten tartása, a sikeres és példamutató munkatársakkal való hosszú távú együttműködés kialakítása, melynek fontos eleme a munkatársak eszmei és versenyképes, anyagi jutalmazása.

4.3 A Társaság története, fejlődése és a Társaság üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események

A CROWN Holding Kft. 2015-ben alakult azzal a céllal, hogy a tulajdonában lévő vállalkozások tevékenységét koordinálja, azaz főtevékenysége ún. holding tevékenység megvalósítása. A Társaság jelenleg egy magánszemély, Mudura Sándor tulajdonában van, így a tulajdoni hányad, a szavazati jog és a tőke mértéke 100,00%.

A Társaság tulajdonában és irányítása alatt álló cégcsoport (Crown Holding) mai struktúrája a Társaság alapítását követően alakult ki. Kezdetben olyan leányvállalatok szerepeltek a portfólióban, amelyek fejlesztési célú ingatlanokat, illetve irodaházakat tulajdonoltak. Az ingatlanok többsége úgy került be a portfólióba, hogy azok a tulajdonos közvetlen tulajdonában voltak és a fejlesztést követően kerültek apportálás vagy akvizíció során a Társaság tulajdonába.

2015-ben 3,1 milliárd Ft könyv szerinti értékkel bíró portfólióval rendelkezett. Ennek a portfóliónak a legutóbbi értékbecslések a piaci értéke 172 millió euró.

2016-ban került be a portfólióba a Budapesten egy a Liszt Ferenc téren található ingatlan, egy 8 ezer m²-es újpesti fejlesztési telek, szolnoki ingatlan, amely jelenleg a Crown Holding back office tevékenységének ad helyt.

2017-ben került a portfólióba Budapesten az Alkotmány utcában található 100%-ban bérbeadott irodaház. Akvizícióra került a szegedi Novohotel 136 szobás 4 csillagos szálloda. Ezen kívül egy budapesti Király utcában található ingatlan került a portfólióba, amely ingatlant tulajdonló társaság 2021-ben értékesítésre került.

2018-ban került tulajdonba az Equilor Alapkezelő Zrt által alakezelt CW1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap befektetési jegyei. A CW1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap tulajdonosa egy Debrecenben található egy 13,6 ezer m² területű irodaháznak, amelyet az ITS Hungary (Deutsche Telekom leányvállalat) bérel. Megvásárlásra került egy Budapest belvárosában található épület, amelyben jelenleg is zajlik egy 71 szobás Radisson Collection 5 csillagos szálloda fejlesztése. Továbbá megvásárlásra került egy budapesti 16 ezer m² nagyságú fejlesztési telek.

2019-ben kerültek a portfólióba a Crown Holding jelentős bevételét biztosító Nagyvárad bevásárlóközpontok.

- Az egyik bevásárlóközpont a Lotus bevásárlóközpont, amely a Crown Holding ékköve. A bevásárlóközpont 39 ezer m² nagyságú kiadható területtel rendelkezik, 98%-ban bérbe van adva és bérlői nagy multinacionális kereskedelmi láncok (mint például Carrefour, H&M, Zara, Cinema Palace, New Yorker). A bevásárlóközpontot Mudura Sándor fejlesztette egy barnamezős telekről 2002 óta folyamatosan.
- Ebben az évben került a portfólióba a szintén Nagyváradon található 32,2 ezer m² területű OSC bevásárlóközpont. A bevásárló központ 62%-ban van bérbeadva és bérlői nagyobb nemzetközi kereskedelmi láncok (mint például Moemax, Lidl, DVP Impex és Kaufland).
- Illetve a 11,8 ezer m² területű nagyvárad street mall, az Allegria Park, amely 99%-ban bérbe van adva és bérlői szintén nagy multinacionális kereskedelmi láncok (H&M, Altex Romania, Sinsay, Hervis és Drogerie Markt).
- Szintén ebben az évben került be a portfólióba a Nymphaea Resort társaság, amely 10 ezer m² nagyságú fejlesztési célú ingatlan Nagyváradon.
- Végül pedig egy 1,6 millió euró értékű szintén fejlesztési célú Nagyvárad központjában található ingatlan.

2020-ban szerezte meg két Budapesten, a Belvárosban található üzlethelyiség és egy társasági ingatlanban található lakások tulajdonjogait.

2021-ben a Lotus Center SA-ban a Társaság 84,9%-os tulajdoni hányada 49%-ra módosult, azzal, hogy a Társaság továbbra is a Lotus Center 60%-os osztalékára és az ügyvezető kinevezésére jogosult, ennek fényében a Társaság továbbra is kontroll jogokat gyakorol a Lotus Center felett. Ezzel a tranzakcióval Mudura Sándor lett a Lotus Center 51%-os tulajdonosa.

2022-ben a Társaság megvásárolta a Burano Ingatlanfejlesztő Alap befektetési jegyeinek 100%-os tulajdonjogát. A Burano Ingatlanfejlesztő Alap tulajdonolja Budapesten a Buda Business Center nevű irodaházat a Budapest, Kapás u. 11-15, 1027 címen.

5. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE

5.1 A Társaság fő tevékenységi területei

A Társaság fő tevékenységi területe Vagyonkezelés (TEÁOR kód:6420'08). Közvetve - a leánycégein keresztül - ingatlanfejlesztéssel, ingatlanbefektetéssel és ingatlangazdálkodással is foglalkozik.

A Társaság ingatlanfejlesztési tevékenységét jellemzően 100%-os tulajdonában lévő projektársaságokban végzi. Ugyanakkor különböző, eseti szempontok miatt az egyedi esetben ettől eltérő jogi konstrukcióban lépett partnerségre más, jellemzően külföldi, ingatlanszakmai partnerrel. Ilyen a OSC Centerben 30%-os tulajdoni hányaddal rendelkező romániai szakmai befektető.

A Társaság ingatlanfejlesztéseit a hatékony tőkeallokáció érdekében részben kereskedelmi bankhitellel finanszírozza. A Társaság kiváló kapcsolatokkal rendelkezik minden magyar, illetve Magyarországon működő ingatlan projekt-finanszírozó bankkal. Finanszírozási ügyeit a Társaság sokéves tapasztalata alapján alapvetően maga intézi, de szükség esetén von be külső – alapvetően szakmai - szakértőket is.

A befektetési tevékenység legfőbb célja, hogy a Társaság, ingatlan- tranzakciós, bérbeadási és ingatlan-gazdálkodási tapasztalatára építve az ingatlanakvizíciós lehetőségek egy bizonyos körét ragadja meg. Ezek olyan lehetőségek, melyek az intézményi befektetők számára túl kis méretűek, vagy túl bonyolultak, kihívásokkal terheltek. A Crown Holding ezekben az ügyekben jellemzően partner nélkül pályázik az ingatlan megszerzésére, amihez a szükséges belső és külső pénzügyi, valamint humán erőforrásokat maga biztosítja.

A Társaság befektetési céllal alapvetően retail funkciójú és kisebb mértékben irodaház jellegű ingatlanokat vizsgál meg. A vizsgált körbe beletartoznak olyan ingatlanok is, melyek egy funkcióváltás, felújítás, vagy (újra)fejlesztés után lehetnek ilyen funkció hordozói, valamint egyes esetekben az ilyen jellegű fejlesztések valamelyikére alkalmas telkek is. Ingatlanfejlesztési tapasztalataira alapozva a Társaság inkább a munkaigényesebb, potenciálisan nagyobb erőfeszítést és ezzel együtt nagyobb megtérülést ígérő lehetőségeket keresi, míg az egyszerűbb, klasszikus befektetési lehetőségeket inkább kerüli.

Az Ingatlan gazdálkodási tevékenység legfőbb célja a Társaság közvetett tulajdonában lévő ingatlaneszközök (épületek, telkek) értékének a hasznosítási jellege szerinti hosszú távú érték maximalizálása. A Crown Holding ezt a célt úgy kívánja elérni, hogy az ingatlanok stabil, önfinanszírozó cash-flow-val rendelkezzenek, miközben műszaki állapotuk a működési, bérbeadási céloknak megfelelő vagyazok elérését megalapozó legyen.

Az ingatlangazdálkodási terület külön dedikált munkatársi körrel rendelkezik, mely terület legfőbb irányítási pozíciója a Társaság ügyvezető igazgatójához tartozik. Ez az irányítási struktúra hivatott biztosítani, hogy az ingatlanok fejlesztésével és működtetésével, valamint bérbeadásával és bérlő kapcsolataival összefüggő információk minden esetben minden érintett munkatárs számára átadásra kerüljenek.

Az ingatlangazdálkodási terület autonóm bérbeadási és műszaki munkája mellett teljeskörűen felelős az általa kezelt ingatlanok teljes műszaki üzemeltetéséért, őrzéséért, takarításáért és az ingatlanok műszaki állapotának megőrzéséért.

5.1 A Társaság főbb ingatlan portfóliója

A Kibocsátó tevékenysége a magyarországi és romániai ingatlan- és szállodapiacra összpontosul.

5.1.1 Magyarországi ingatlan portfólió főbb elemei:

- **Debrecen Irodaház (4032 Debrecen, Vezér u. 39.):** Debrecen északi részén található a 2009-ben épült 13.597 m² kiadható területtel rendelkező többszintes épület. Az ingatlan majd teljes egészében bérbe van adva az IT Services Hungary Zrt-nek (Deutsche Telekom leányvállalata), az ingatlan fennmaradó részénn vendéglátó egység található. Az ingatlan közvetlen tulajdonosa a CW1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap.
- **MDR Irodaház (1054, Budapest Alkotmány utca 3.):** Budapest Belvárosában a Parlament szomszédságában található ez a 1895-96-ban eklektikus stílusban Gaál Bertalan építész tervei alapján épült 3.071 m² területű többszintes épület. Az ingatlant teljes egészében bérbe van adva.

5.1.2 Romániai ingatlan portfólió főbb elemei:

- **Allegria Park (Strada Stefan Octavian Iosif nr. 7, Oradea):** Nagyvárad belvárosának szélén helyezkedik el a 2018-ban épült korszerű, 11.762 m² területű egyszintes retail park. Az ingatlan 99%-ban bérbe van adva, főbb bérlői a H&M, Altex Romania, Sinsay, Hervis, DM Drogeria Mark, Optic Planet és Banca Transilvania. Az ingatlan közvetlen tulajdonosa az Allegria Park SRL.
- **Lotus Center (Strada Nufarului nr. 30, Oradea):** Nagyvárad belvárosának a szélén található ez a 2002-ben épült 39.053 m² területű modern bevásárlóközpont. A bérlői nagy multinacionális és románia kereskedelmi láncok és egyéb szolgáltatók. Főbb bérlői a Carrefour, H&M, Hervis, Zara, New Yorker, Douglas, PepCo, Pull&Bear, Stradivarius, Yves Rocher, Altex Romania, Cinema Palace, Deichmann és OTP Bank. Az ingatlan közvetlen tulajdonosa a Lotus Center SA.
- **OSC (Calea Aradului Nr. 87, Oradea):** Nagyvárad délkeleti részén található ez a 2009-ben épült 33.177 m² területű modern bevásárlóközpont. A Társaság 2019-ben teljesen felújította. Az ingatlan 62%-ban bérbe van adva. Bérlői nemzetközi kereskedelmi láncok és szolgáltatók. Főbb bérlői a Moemax, Lidl, DPV Impex és Kaufland. Az ingatlan közvetlen tulajdonosa a OSC Center SA.

5.1.3 Szálloda portfólió

- **Hotel Novotel Szeged (6721 Szeged, Maros u. 1):** A 140 szobás 4 csillagos szálloda Szegeden a Tisza partján található. Kevesebb mint 1 km-re van a Szegedi Dóm területétől, a Pick Szalámi és a Szegedi Paprika Múzeum közelében fekszik. Az ingatlan mindössze 10 perc sétára van a Móra Ferenc Múzeum területétől. Körülbelül 1 km-re helyezkedik el Szeged központjától. A Novotel Szeged az Erzsébet Liget közvetlen közelében van. A szállodát a Társaság tulajdonában található Novoop Kft üzemelteti. Az ingatlan közvetlen tulajdonosa a Novohot Kft. A Novotel Szegedet a közel 110

országban jelenlevő összesen 5.200 hotelt menedzselő, Accor üzemelteti.

- **Radisson Collection Budapest (1051 Budapest, Szent István tér 13-14):** 2022 negyedik negyedében kerül átadásra ez a 71 szobás öt csillagos luxus szálloda. A szálloda az ország egyik legjobb lokációján a Bazilika szomszédságában a Belvárosban található. A fejlesztés eredményeképpen megvalósuló első magyarországi Radisson Collection szállodát a nemzetközi Radisson Hotel Group fogja üzemeltetni. Az épület közvetlen tulajdonosa a Const3 Kft.

5.2 A Kibocsátó piacai

A Társaság legfontosabb piacai a kereskedelmi célú ingatlanok piaca, a szálloda piac és az irodapiac.

Kereskedelmi ingatlanok piaca (retail)

Magyarországon A kiskereskedelmi forgalom volumene 2013-ban növekedésbe fordult. Ezt a stabil és tartós növekedést törték meg a Covid19-járvány megfékezésére hozott intézkedések (például beutazási korlátozások, korlátozott nyitvatartás), viszont a pandémia nyomán kitört február–márciusi felvásárlási láz mérsékelte az ezt követő forgalomkiesés nagyságát. Az éven belüli lefolyást tekintve februárban és márciusban többletforgalmat generált, az év hátralévő részében pedig mérsékelte az üzletek forgalmát a járvány. Ezen folyamatok együttes hatására 2020-ban az országos kiskereskedelmi üzlethálózat és a csomagküldő kiskereskedelem együttesen 12,7 ezer milliárd forint értékű forgalmat realizáltak, ami volumenben számítva 0,4%-kal elmaradt az előző évitől.

A kiskereskedelmi forgalom 2020. évi, összességében alig érzékelhető (-0,4%) éves átlagos volumenváltozása jelentős mértékű éven belüli, illetve üzletkörönként eltérő változásokat takar. Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes üzletek 3,0%-kal nagyobb volumenű forgalmat bonyolítottak le 2020-ban az egy évvel korábbinál. Ezen belül a forgalom több mint háromnegyedét (76%) kitevő vegyes termékkörű üzletek forgalma 3,8%-kal emelkedett, míg az élelmiszer-, ital-, dohányáru-szaküzleteké (húsboltok, zöldség-gyümölcs üzletek, dohányboltok, pékségek stb.) 0,3%-kal csökkent. Ennek egyik oka, hogy a fogyasztók a szakboltok helyett inkább az egy helyen széles kínálatot nyújtó, vegyes termékkörű üzleteket választották, így a felvásárlási láz által generált többletvásárlások is elsősorban ezekben a boltokban realizálódtak. járvány miatti óvatosabb fogyasztói döntések elsősorban a nem élelmiszertermékek körében csapódtak le, de a korlátozások is jobban érintették e termékkör forgalmazóit, akik összességében 0,8%-os volumencsökkenést realizáltak 2019-hez képest. Ezen belül az üzlettípusok többségében (7–26%-kal) visszaesett a forgalom. Ez alól kivételt az iparcikk jellegű vegyes-, valamint a gyógyszer-, gyógyászatitermék-, illatszerüzletek jelentettek, ahol 4,4, illetve 2,7%-kal több terméket adtak el, mint egy évvel korábban. Utóbbi esetében a növekedés döntően a járvány hatásának tudható be. A pandémia ideje alatt a fogyasztók – a személyes kontaktust elkerülendő – a boltok helyett inkább az online térben intézték vásárlásaikat. Ez éves szinten a csomagküldő és internetes kiskereskedelmi forgalom volumenének 39%-os bővülését eredményezte. A

rekordszintre emelkedő forgalom teljes kiskereskedelmen belüli részesedése a 2019. évi 6,2-ről 2020-ban 8,5%-ra emelkedett.

Magyarországon 4,1 millió négyzetméter modern kiskereskedelmi ingatlan áll rendelkezésre, amelynek 47%-a raktáráruház (például hipermarket, barkácsáruház), 35% bevásárlóközpont, 18% pedig kiskereskedelmi park. A teljes állomány közel egyharmada (31%) Budapesten koncentrálódik, továbbá Pest megyében található az összes terület 17%-a. 2020-ban nem történt jelentős új átadás a kiskereskedelmi ingatlanok piacán.

A korlátozások és a lecsökkent látogatószám hatására, 2020-ban a kiskereskedelmi ingatlanok iránti kereslet lecsökkent, ami országszerte és valamennyi ingatlantípus esetén a kihasználatlansági ráta növekedését és a bérleti díjak csökkenését eredményezte. A budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 3 százalékponttal, 4%-ra emelkedett 2019. év végéhez képest. A budapesti másodlagos bevásárlóközpontok átlagos kihasználatlansági mutatója 10%-ra, a regionális városok bevásárlóközpontjaié pedig 6%-ra emelkedett. A bérlők és bérbeadók a díjfizetési nehézségeket több alkalommal – a járvány hullámaihoz igazodó rendszerességgel – kétoldalú megállapodásokkal kezelték, ami a bérlő oldalán többnyire ideiglenes bérleti díjkedvezményeket, a bérbeadó oldalán pedig bérleti futamidő hosszabbítást és magasabb bevételarányos bérleti díjrészt jelentett.

Romániában tavaly a nyers adatok szerint 10,5 százalékkal nőtt a román kiskereskedelmi forgalom volumene 2020 azonos időszakához mérten. A szezonális és naptárhatással kiigazított érték szerint a bővülés 9,7 százalék volt a vizsgált időszakban. A nyers adatok szerinti növekedés a nem élelmiszerek 14,3 százalékos forgalombővülésének köszönhető elsősorban. Az üzemanyageladás 11,9 százalékkal bővült, míg élelmiszerekből, italokból és dohánytermékekből 5,5 százalékkal többet adtak el.

Novemberben a kiskereskedelmi forgalom volumene a nyers adatok szerint 5 százalékkal, a kiigazított érték szerint 5,5, százalékkal nőtt 2020 tizenegyedik hónapjához mérten. Havi bontásban is a nyers adatok szerint 2,4 százalékos növekedést, a kiigazított érték szerint 0,4 százalékos bővülést jegyeztek tavaly októberhez képest. Romániában 2020-ban 2,2 százalékkal emelkedett a kiskereskedelmi forgalom volumene 2019-hez mérve.

Romániában 3,98 millió m² kiskereskedelmi ingatlan áll rendelkezésre, ebből 2,5 millió m² shopping center (63%). 2021-ben várhatóan 4 új retail park kerül 41 ezer m² új területen átadásra. A kiskereskedelmi ingatlanok 70% a regionális nagyvárosokban található, míg a 30% a fővárosban Bukarestben. 64%-uk shopping center, míg 36% retail park (street mall).

Annak ellenére, hogy az online értékesítés sikeresen kisegítette a kiskereskedőket a járvány okozta veszteségek pótlásában, miután a COVID korlátozások nyáron enyhültek, a kiskereskedelmi piac jelentősen fellendült. A folyamatban lévő enyhülő szabályozások miatt a bevásárlóközpontokban nőtt a forgalom, a kereskedőknek pedig az offline és on-line keresletekkel is meg kellett küzdeniük. A divat-, valamint az élelmiszer- és italpiaci szereplők a növekvő árbevétel hatására elkezdtek csökkenteni az elmúlt évi veszteségeket, mivel és a vásárlók

hajlandóak voltak többet költeni, szemben a 2020-as óvatos költekezési szokásokkal.

Irodapiac a Társaság jelenleg csak Magyarországon tulajdonol irodaházat, ezért kizárólag ez a piac kerül bemutatásra.

Budapest A piac 2012 óta növekedési pályán van, ami 2014 óta felgyorsult. A legjobb bizonyíték erre a folyamatosan csökkenő üresedési ráta, ami a 2012-es 21%-os csúcsról 2019 év végére a rekord alacsony 5,6 %-ra csökkent. Ezt a trend megfordult 2020 elején, az üresedési ráta tovább nőtt és 2021 félév végére elérte a 9,8%-os szintet köszönhetően részben a masszív új kínálat piacra kerülésének és részben a Covid-19 járványának hatásaként.

2021 első félévében még nem állt helyre a kereslet a pandémia előtti szintre, ami a félévvégén hasonló volument mutatott az egy évvel korábbi időszakhoz képest. A teljes bérlői kereslet (172.890 m²) csak 3% emelkedést mutatott, miközben a nettó kereslet (96.240 m²) 12%-os növekedést jelentett 2020 első félévéhez képest. A nettó abszorpció a második negyedév során negatív tartományba került, amivel az abszorpció a félév végén összesítve 11.484 m²-t ért el. Az üresedési ráta 2021 első félév végén 9,8%-ra emelkedett, ami 2,5 %-ponttal magasabb 2020 félévéhez képest. Az üresedési ráta emelkedése főként a 2020 során átadott masszív új kínálatnak (226.500 m²) és a visszafogott keresletnek köszönhető. Az összesített spekulatív üresedési ráta 11,7%-on állt, ami az A kategóriás irodaházak 10,2%-os üresedési rátájából és a B kategóriás irodaházak 16,2%-os üresedési rátájából tevődik össze. Az előzőeken felül még hozzávetőleg 2% rejtett üresedést eredményeznek az albérlésbe kínált területek, melyek területe egyre növekszik a Covid-19 járvány kirobbanása óta.

2021 első félévében a legnagyobb irodapiaci tranzakciókat a média, IT és az állami szektorból érkező bérlők hajtották végre. A nagy nemzetközi bérlők között még mindig az SSC /BPO típusú bérlők a dominánsok. A Covid-19 okozta gazdasági hatásoknak és annak bizonytalanságai következtében számos vállalat felfüggesztette döntéshozatalát bővülésre vagy átköltözésre vonatkozóan, amíg az irodapiac újra biztos irányt vesz alakulását tekintve. Eközben a vállalatok az új otthoni munkavégzési trendeknek köszönhetően felülvizsgálják jövőbeli irodaterület szükségletüket. Az év során eddig 44.460 m² új kínálat került a piacra, ami 3 új spekulatív/BTS irodaház átadást foglal magába. Ez a volumen jelentősen kevesebb, mint az előző év első félévében átadott (127.810 m²) új kínálat. Budapesten a teljes irodai állomány elérte a 3,95 millió m²-t, amiből 3,29 millió m² tartozik a spekulatív állományhoz.

A teljes bérlői kereslet (172.890 m²) csak 3% emelkedést mutatott, miközben a nettó kereslet (96.240 m²) 12%-os növekedést jelentett 2020 első félévéhez képest. A szerződésmegújítások aránya (43,5%) hasonló arányban szerepelt a 2020 H1-es periódushoz képest. A teljes keresleten belül a tranzakciók megoszlása nem mindenhol mutatott hasonló képet a 2020 féléves megoszláshoz képest. Az előbérleti szerződések (12%) 2%-pontos csökkenést mutattak, az új szerződések (37%) 7%-ponttal nőttek, a bővülések (7%) 1%-ponttal csökkentek a teljes bérlői keresleten belül. A sajáttuladonbavételi tranzakciók aránya 0,5%-ot tett ki 2021 első felében, ami az Irányi Palace irodaházhoz kapcsolható. Az előző évhez hasonlóan eddig idén is a Váci úti folyosó volt a legkeresettebb blokáció (39,4%) az irodai alpiacok közül. melyet a Pest Központ alpiac követ 16,6%-kal.

Az irodapiacon jelenleg tapasztalható egy átköltözési hullám, amely során a vállalatok elhagyják régebbi „B” kategóriás vagy még gyengébb minőségű irodaterületeiket, hogy helyette modernebb, zöldebb és bérlő központúbb kialakítású irodaházba költözzenek, amely jobban megfelel a dolgozók igényeinek. Ennek eredményeképpen a B kategóriás irodaházak üresedési rátája egyre inkább növekszik, amely 2021 félév végére elérte a 16%-ot. Ráadásul a határozatlan idejű bérleti szerződések aránya lényegesen magasabb a B kategóriás irodaházakban, ami gyorsabb és könnyebb kiköltözést tette lehetővé a bérlőknek a járvány kezdetekor. Számos bérlő elővigyázatos maradt az átköltözési terveit illetően ebben a bizonytalan helyzetben, így a 2021-es új szerződések és előbérleti szerződések alacsonyabb volumennel szerepelnek a pandémia előtti időszak keresletéhez képest. Egyre több vállalat keresi a lehetőséget, hogy csökkentse vagy újragondolja bérelt területeinek optimális méretét a járvány alatt kialakult és széles körben elterjedt otthoni munkavégzésnek köszönhetően. Néhány bérlő már felülvizsgálta a szükségesnek vélt irodaméretét, aminek a példáját hamarosan egyre több bérlő követni fog az elkövetkezendő időszakban. A munkaállomások csökkenésének üteme azonban nem arányos a bérelt irodaterületek csökkenésének ütemével a növekvő kollaborációs és co-working területeknek köszönhetően.

A piac még bérbeadó-orientált marad 2021 év végéig, azonban a növekvő üresedési rátától függően ez a trend lassan megváltozhat a bérlőorientált piac irányába, ahogy a piac túllépi a 10%-os üresedési rátát. Stabilizálódás várható az A kategóriás irodaházak bérleti díj szintjének esetében 2022 év végéig, melyek iránti keresletet leginkább a BPO/SSC típusú bérlők mozgatják. 2022 év végéig várhatóan 300.000 m² spekulatív fejlesztés átadása várható, amiből előreláthatólag 54.000 m² 2021 végéig átadásra kerül. Az aktív fejlesztés alatt álló spekulatív irodaházak területének 30%-a előbérlettel már le van kötve. Spekulatív fejlesztések esetében vannak olyan projektek, amelyek már rendelkeznek építési engedéllyel, azonban csak akkor indulnak el az építkezések, ha elérték a megfelelő előbérleti szintet. A pandémia negatív hatással volt egyben a fejlesztési finanszírozás hajlandóságára is. A már építés alatt álló fejlesztéseket valószínűleg befejezik, bár előfordulhatnak kisebb halasztások az átadások dátumát tekintve. A járvány nagy mértékű tömeges otthoni munkavégzést idézett elő, ami az irodaterületek optimalizálása iránti igényhez vezetett a bérlők részéről. Néhány bérlő az albérletbe adást látta megoldásnak a megüresedett területeinek kihasználására, ami következményeként még további 2% rejtett üresedés alakult ki a regisztrált üresedési rátán felül, ami összhangban van a Közép-Európában tapasztalt újonnan kialakult trendekkel.

Szálloda piac a Társaság jelenleg Magyarországon üzemeltet szállodát, ezért kizárólag ez a piac kerül bemutatásra.

A magyar szállodapiacot 2015-től a pandémia hatásának kezdetéig folyamatos növekedés jellemezte, azonban a 2019-es év ugyanezen időszakához képest tovább bővülő piac 2020. március közepén a szállodák bezárásával összeomlott. A korlátozó intézkedések feloldásával május végétől szeptember elejéig a kereslet robbanásszerűen megugrott, ami egyrészt a fokozott utazási kedvnek, másrészt a belföldi utazások térnyerésének volt köszönhető. 2021-es évben a nyári hónapokban a fővárosi szállodák egy része a továbbra is hiányzó külföldi kereslet miatt a zárva tartás vagy a részleges nyitvatartás mellett döntött, a kinyitó szállodák pedig igyekeztek szolgáltatásaikat a helyi kereslethez igazítani

például a vendéglátás erősítésével, azonban éves összesítésben az alacsony foglaltság mellett így is árcsökkenésre kényszerültek (-6%).

A 2020-as évben a magyarországi szállodavendégek költési szokásai is megváltoztak. A külföldi utazások ellehetetlenülésével a belföldi desztinációkra helyeződött a fókusz, az átlagos éves 1-2 hetes nyaralásokat 3-4 belföldi út váltotta fel, egyes szállodák arról számoltak be, hogy törzsvendégeik akár többször is visszatértek a szezon alatt. Jellemző volt továbbá az átlagosnál magasabb szállodai kategória választása, továbbá a szállodai átlagköltések növekedése: a vendégek egy-egy nyaralás alatt akár 15-20 százalékkal többet költöttek vendéglátásra és egyéb szolgáltatásokra, mint a normál időszakban.

A járvány harmadik hullámát követően egyre kevesebb intézkedés akadályozta a turizmust, 2021 júliusától már lényegében korlátozások nélkül lehetett látogatni a szálláshelyeket. A turizmus és a vendéglátás így a III. és az I-III. negyedévben egyaránt hozzájárult az egy évvel korábbihoz mért gazdasági növekedéshez.

A kereskedelmi szálláshelyeken (szállodákban, panziókban, kempingekben, üdülőháztelpeken, közösségi szálláshelyeken) 2021 I-III. negyedévében a vendégéjszakák száma (11 millió) összességében 56, illetve 9,6%-kal kevesebb volt, mint 2019 és 2020 azonos időszakában. Az év elején fennálló korlátozások negatív hatását tehát a turizmus későbbi talpra állása sem tudta ellensúlyozni a teljes időszakot tekintve. Emiatt az ágazat teljesítményét nehéz értékelni az I-III. negyedév összességében, erre elsősorban a III. negyedév alkalmas.

2021 július-szeptemberében 8,3 millió vendégéjszakát töltöttek a vendégek a szálláshelyeken. Ez az érték ugyan háromtizedével kevesebb volt, mint 2019-ben ugyanebben az időszakban, de kéttizeddel több, mint 2020-ban. A forgalom az egyes hónapokban 24-36%-kal csökkent a két évvel korábbihoz képest, az egy évvel korábbit pedig júliusban 10, augusztusban 11, szeptemberben 70%-kal meghaladta. Számos kereskedelmi szálláshely ugyanakkor nem tudta átvészelni a korábbi korlátozó intézkedések okozta bevételkiesést, a működő egységek száma a főszezonban, júliusban és augusztusban sem érte el a 2800-at, miközben ezekben a hónapokban 2020-ban 2900, 2019-ben közel 3500 fogadott vendéget. Szeptemberben idén szintén kevesebb szálláshely működött, mint az előző két évben.

A 2021. év III. negyedévében a belföldivendég-éjszakák száma 2021-ben (6,1 millió) 7,1%-kal több volt, mint 2020-ban, és már csak 3,3%-kal volt kevesebb, mint 2019-ben. Augusztusban és szeptemberben a hazai vendégek már több éjszakára maradtak a két évvel ezelőttinél is.

A külföldi vendégek forgalma továbbra is visszafogott volt, 2021 július-szeptemberében vendégéjszakáik száma (2,2 millió) 59%-kal kevesebb volt, mint 2019 azonos időszakában, a 2020-as értéket viszont 79%-kal meghaladta. A legtöbb éjszakára a Németországból, a Csehországból és a Lengyelországból érkező vendégek maradtak, a forgalom több mint negytizedét ők adták.

A kereskedelmi szálláshelyek összes árbevétele 2021-ben július-szeptemberében 37%-kal több, január-szeptemberben 4,7%-kal kevesebb volt, mint az előző év azonos időszakában. 2019-hez képest 22%-os, illetve 54%-os hiány mutatkozott.

A belföldi üdülésnél a szállásfoglalás (a magánszállások árait is beleértve) július-szeptember során 5,7–7,7%-kal került többre, mint egy évvel korábban.

A vendéglátóhelyek bevételei 2021-ben áprilistól szeptemberig minden hónapban meghaladták az egy évvel korábbit, így a forgalom volumene az I–III. és a III. negyedévben meghaladta a 2020. azonos időszakit. A szektor javuló helyzete miatt az elviteles és a házhoz rendelt fogyasztásra szánt termékek kedvezményes, 5%-os áfáját augusztustól visszaállították a korábbi szintre, 27%-ra.

5.3 A Kibocsátó forgalmának tevékenységi körönkénti bontása és földrajzi bontása

A Crown Holding megalapításától stratégiájának középpontjában a tulajdonos által befektetett tőkén elérhető nyereség kockázatokhoz igazított optimalizálása volt. Főbb piacain -Magyarországon és Romániában- olyan fejlesztési célú befektetéseket keres, amelyekkel hosszú távon magas megtérülési potenciált képes elérni. Ezt a Crown Holding úgy éri el, hogy jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező ingatlanokat vásárol meg és azok fejlesztésén és hosszú távú működtetésén keresztül stabil és folyamatos cash flowt és eredményt realizál.

A Crown Holding befektetési tevékenységének fókuszában kereskedelmi ingatlanok, irodapiaci ingatlanok, lakó ingatlanok és szállodák üzemeltetése és fejlesztése áll. Ezen kívül rendelkezik fejlesztési célú ingatlanokkal, alapvetően telkekkel.

A Crown Holding stratégiájában a kezdetektől magyarországi és romániai üzleti tevékenység végzése szerepel.

Az ingatlan portfólióból származó bevétel a teljes konszolidált bevétel 89%-t teszi ki. Ezen belül 81% a kereskedelmi ingatlanokból (bevásárlóközpontok) származó bevétel, 4%-a származik irodapiaci ingatlanokból, 1%-a származik lakóingatlanokból és 3% a fejlesztési célú ingatlanokból. A szállodákból származó árbevétel a teljes konszolidált árbevétel 11%-t teszi ki.

Földrajzi megoszlása a konszolidált árbevételnek 21%-a Magyarországról, míg 79%-a Romániából származik.

A forgalom tevékenységi körönkénti és földrajzi bontását az alábbi táblázat mutatja be:

	Magyarország	Románia	Összesen
Kereskedelmi ingatlan	2%	79%	81%
Irodapiaci ingatlan	4%	0%	4%
Lakó ingatlan	1%	0%	1%
Fejlesztési célú ingatlan	3%	0%	3%
Szálloda	11%	0%	11%
Összesen	21%	79%	100%

5.4 A Kibocsátó versenyhelyzete

Összességében a régiós ingatlanalapok és befektetők mellett a Kibocsátó egy niche piaci szereplőnek minősül.

Romániában Nagyváradon viszont jelentős szereplőnek számít, hiszen a kereskedelmi ingatlanok tekintetében piacvezető. Bérloői jó nevű multinacionális kereskedelmi láncok és romániai kereskedő társaságok. Piaci pozíciója stabil.

Magyarországon kisebb piaci szereplőnek számít az irodapiaci ingatlanok esetén. Stabil bérlőkkel rendelkezik. Piaci pozíciója stabil.

6. SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

6.1 A Kibocsátó bemutatása

A Társaság holding vállalként működik és 22 leányvállalattal rendelkezik. A leányvállalatain keresztül közvetve közel 200 millió euró piaci értékű ingatlan vagyonnal rendelkezik Magyarországon és Romániában.

A Crown Holding Kft. végzi a leányvállalatok back office és könyvelési tevékenységét. A Crown Holding Kft. 2021-ben 1 fő alkalmazotti létszámmal rendelkezett.

6.2 A Leányvállalatok bemutatása

Cég neve (székhelye)	Crown Holding tulajdoni hányada	Alapítás éve	Cégjegyzékszám	Főtevékenység TEÁOR'08	
				Kód	Megnevezés
RAMEXA ZRT. (1053 Budapest, Képiró utca 9.)	100,00%	1993.	01-10-047710	68.10'08	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
MDR KFT. (1053 Budapest, Képiró utca 9.)	100,00%	2002.	01-09-301558	68.10'08	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
LFT7 KFT. (1053 Budapest, Képiró utca 9.)	100,00%	2011.	01-09-956046	68.10'08	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
BZS-19 KFT. (1053 Budapest, Képiró utca 9.)	97,00%	2007.	01-09-881106	68.20'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása,
NOVOHOT KFT. (6721 Szeged, Maros utca 1.)	70,00%	2017.	06-09-026776	68.20'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása,
NOVOOP KFT. (6721 Szeged, Maros utca 1.)	70,00%	2018.	06-09-026791	55.10'08	Szállodai szolgáltatás
CONST3 Vagyonkezelő Kft. (1053 Budapest, Képiró utca 9.)	100,00%	2018.	01-09-322310	68.20'08	Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása,
LOTUS CENTER S.A. Nagyvárad, Nufarului str. 30.	48,00%	2009.	J/05/738/2009	6820	Saját vagy bérelt ingatlan bérbe vagy albérletbe adása
CINEMA PALACE S.R.L. Nagyvárad, Nufarului str. 30.	98,72%	2009.	J/05/467/2009	5914	Film-, video- és televízióműsor-gyártás
STAR CITY KFT. (1052 Budapest, Deák Ferenc tér 3.III/1.)	25,00%	2014.	01-09-325740	68.10'08	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
CW1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.)	100,00%	2018.	MNB 1222-28		
J2B KFT. (1053 Budapest, Képiró utca 9.)	50,00%	2019.	01-09-342438	68.10'08	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
VIA ROSA KFT. (1053 Budapest, Képiró utca 9.)	100,00%	2020.	01-09-359144	68.10'08	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
RALK3 KFT. (1053 Budapest, Képiró utca 9.)	100,00%	2015.	01-09-209370	68.20'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
DT. INVEST KFT. (1062 Budapest, Andrássy út 124.)	100,00%	2000.	01-09-691706	68.20'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
JANOVSKY Gasztró Kft. (1051 Budapest, Arany J. utca 15.fsz.1.)	25,00%	2016.	01-09-289750	10.52'08	Jégkrém gyártása
OCTOBER TOWER 12 KFT. (1051 Budapest, Zrínyi utca 4.)	33,00%	2021.	01-09-382203	68.10'08	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
ALLEGRIA PARK S.R.L. Nagyvárad, Nufarului str. 30.	99,9947%	2016.	J/05/310/2016	6820	Saját vagy bérelt ingatlan bérbe vagy albérletbe adása
BUSINESS CENTER CONCEPT S.R.L. Nagyvárad, Nufarului str. 30.	92,00%	2020.	J/05/135/2020	6820	Saját vagy bérelt ingatlan bérbe vagy albérletbe adása
OSC CENTER S.A. Nagyvárad, Nufarului str. 30.	60,00%	2018.	J/05/174/2018	6820	Saját vagy bérelt ingatlan bérbe vagy albérletbe adása
NYMPHAEA RESORT S.R.L. Nagyvárad, Nufarului str. 30.	90,00%	2016.	J5/312/2016	5510	

6.3 Társaságirányítás

A cégcsoport felépítése, mérete és összetettsége megkövetelte az egységes vagyonkezelést. A cégcsoporton belül a holding cég irányító és ellenőrző funkciókat lát el. Döntéseket hoz a többi tagvállalat által tulajdonolt vagyon felhasználásáról, üzleti stratégiai szerepükről, a vagyon mozgatásáról és hasznosításáról, valamint felügyeli a vagyon kezelését és jövedelemtermelő képességét. A holding létrehozásának egyik alapvető célja a társaságok pénzgazdálkodásának hatékonyabbá tétele volt. Értelemszerűen a vállalkozás értékesítést nem végez, így értékesítésből származó árbevétele nincs, és a tevékenysége vonatkozásában az elsődleges vevők meghatározása sem lehetséges. Üzleti koncepciójának központjában a cégcsoport tagjainak hatékony és eredményes működésének támogatása, a vállalkozások továbbfejlődésének segítése, a versenyképességük növekedésének támogatása áll. A Kibocsátó kettő ügyvezetővel rendelkezik (Mudura Sándor, Szegő Annamária), egyéb irányító és felügyelő szervekkel nem rendelkezik.

6.4 A Társaság tulajdonosi szerkezete

A Társaság egyedüli tulajdonosa Mudura Sándor magánszemély.

6.5 Kulcsfontosságú munkavállalók bemutatása

Mudura Sándor: Crown Holding vezérigazgató és tulajdonos; 1990 és 2017 között a Ferrero Csoport magyarországi és romániai gyártásáért felelős alvállalkozó cégek tulajdonosa és managere volt. Ezen belül 1991 és 2001 között építette fel a magyarországi Ferrero Trading Kft-t, mint értékesítési igazgató, majd 2001 és 2007 között termelési igazgató volt. 2000 óta építi a magyarországi és romániai ingatlan portfólióját.

Szegő Annamária: A Crown Csoport pénzügyi és számviteli igazgatója. 2002-2017 között A Ramexa (Ferrero Csoport alvállalkozója) kontrolling és pénzügyi igazgatója volt.

Németh Richárd: szálloda portfólió vezetője, jelenleg a Novotel Szeged igazgatója. 2010 és 2021 között a BDO Magyarország hotel és turizmus részlegének a managere volt, ezt megelőzően számos hazai szállodában töltött be vezető pozíciókat.

Mózes István: A Crown Csoport magyarországi property managere 2019 óta. Ezt megelőzően számos ingatlan és szálloda fejlesztésben és üzemeltetésben töltött be különböző pozíciókat.

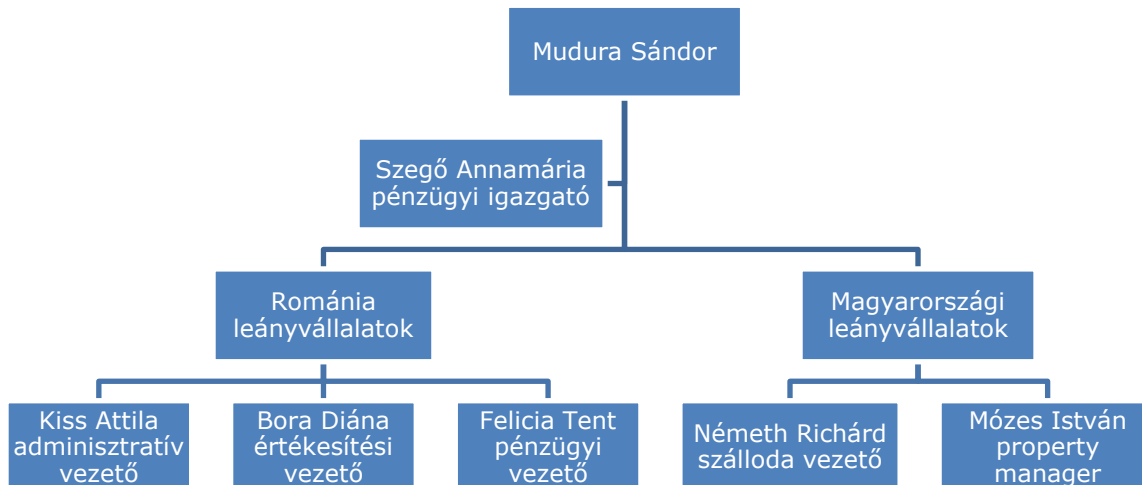
Kiss Attila: Romániai adminisztratív vezető, széleskörű vezetői tapasztalattal rendelkezik. Korábban több romániai cégben töltött be különböző pozíciókat. 2016-tól dolgozik a Crown Csoport romániai részlegében, ahol kezdetben a Nymphaea Resort és az Allegria Park cégek adminisztratív ügyeit intézte, jelenleg a Lotus Center teljes működésért felel.

Bora Diána: Romániai Lotus Center értékesítési vezetője. Korábban számos kereskedelmi cégnél töltött be különböző pozíciókat, dolgozott a CBA-ban, a Germanos Telekomban.

Felicia Tent: Romániai Lotus Center pénzügyi vezetője. Korábban számos cégnél töltött be pénzügyi pozíciókat, dolgozott a Román Pénzügyminisztériumban, valamint a Romexa SA pénzügyi igazgatója volt.

A Csoport kulcsfontosságú munkatársaival szemben az elmúlt 3 évben nem volt szakmai tevékenységükkel kapcsolatos eljárás.

6.6 Szervezeti ábra



7. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

Az anyavállalati pénzügyi beszámolók a mellékletek között kerülnek bemutatásra.

Eredménykimutatás (anyavállalati, auditált)

Mivel a Társaság kizárólag vagyongazdálkodást végez így nem rendelkezik árbevétellel, bevételeit a leányvállalatokból származó osztalék, tagi kölcsön kamat és leányvállalatok értékesítéséből befolyó pénzügyi műveletekből származó bevétel képezi.

2020-ban a pénzügyi műveletek bevétele 605 millió Ft volt 85%-kal és 3,3 milliárd Ft-tal kevesebb, mint 2019-ben. Ennek oka az volt, hogy 2019-ben kiugróan magas volt a pénzügyi műveletek bevétele, mivel 3,6 milliárd Ft-ért értékesítette a V177 Kft-t. 2020-ban a részesedésekből származó bevétel 460 millió Ft a Prizma Kettő Kft 1,4 millió euró értékesítéséből származott. Osztalék bevétele 2020-ban nem volt, 2019-ben 65 millió Ft volt. A kapott tagi kölcsön kamata 50%-kal emelkedett 2019-ről 2020-ra 78 millió Ft-ról 118 millió Ft-ra. Az egyéb pénzügyi bevételek között alapvetően árfolyamnyereség került elszámolásra.

A pénzügyi műveletek ráfordításai 2020-ban 90%-kal csökkentek 2019-hez képest 307 millió Ft-ról 31 millió Ft-ra. Ebből a legnagyobb tétel 18 millió Ft árfolyamveszteség volt, ami alapvetően egy 16 millió Ft vételi jog visszavásárlása miatt keletkezett. 4,5 millió Ft részesedésekből származó árfolyamveszteség, 6 millió Ft pénzügyi eszközökből származó ráfordítás és 2 millió Ft fizetett kamat volt.

Az anyagjellegű ráfordítások 123%-kal (29 millió Ft) növekedtek 2020-ban 24 millió Ft-ról 53 millió Ft-ra, alapvetően az anyagköltségek növekedése miatt. Ennek oka egy nagyobb (44 millió Ft) szaktanácsadási költségtétel volt.

A személyi jellegű ráfordítások 14%-kal (475 ezer Ft) növekedtek 2020-ban.

Az értékcsökkenés 440 ezer Ft volt 14 ezer Ft-tal haladta meg a 2019-es év értékcsökkenését.

Az egyéb ráfordítások összege jelentősen csökkent 2020-ban 769 ezer Ft-ra a 2019-es év 153 millió Ft értékről.

A Társaság üzemi eredménye -55 millió Ft veszteség volt, a pénzügyi műveletek eredménye 574 millió Ft, így az adózás előtti eredmény 518 millió Ft volt (85%-kal és 2,96 milliárd Ft-tal kevesebb, mint 2019-ben).

Eredménykimutatás 2021 I félév (anyavállalati, nem auditált)

Mivel a Társaság kizárólag vagyionkezelést végez így nem rendelkezik árbevétellel, bevételeit a leányvállalatokból származó osztalék, tagi kölcsön kamatok és leányvállalatok értékesítéséből befolyó pénzügyi műveletekből származó bevétel képezi.

2021 I félévben a pénzügyi műveletek bevétele 1.162 millió Ft volt, 92%-kal és 557 millió Ft-tal több, mint 2020-ban. Ennek oka az volt, hogy 1.132 millió Ft osztalék bevétele, illetve 30 millió Ft egyéb pénzügyi bevétele volt a Crown Holdingnak az első félévben.

A pénzügyi műveletek ráfordításai 2021 első félévben 89%-kal csökkentek 2020-hoz képest 31 millió Ft-ról 3,3 millió Ft-ra.

Az anyagjellegű ráfordítások 12%-kal (6 millió Ft) csökkentek 2021 félévben, alapvetően az igénybe vett szolgáltatások csökkenése miatt.

A személyi jellegű ráfordítások és az értékcsökkenés mértéke időarányosan alakult a 2020-as évhez képest.

Az egyéb ráfordítások összege jelentősen csökkent 2020-ról 769 ezer Ft-ról 43 ezer Ft-ra 2021 I félévben.

A Társaság üzemi eredménye -49 millió Ft veszteség volt, a pénzügyi műveletek eredménye 1.158 millió Ft, így az adózás előtti eredmény 1.109 millió Ft volt (116%-kal és 596 millió Ft-tal több, mint 2020-ban).

Mérleg (anyavállalati, auditált)

Eszközök (anyavállalati, auditált)

A befektetett eszközök állománya 0,4%-kal 74 millió Ft-tal növekedtek 2019-ről 2020-ra. 2,1 milliárd Ft-tal nőtt a tartós részesedések értéke, 683 millió Ft-tal csökkent a tagi kölcsönök összege és 1,3 milliárd Ft-tal csökkent a tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értéke.

A forgóeszközök értéke 2,3 milliárd Ft-tal növekedett 2019-ről 2020-ra. A követelések 64%-kal 2,2 milliárd Ft-tal növekedtek, alapvetően a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések növekedése miatt. A pénzeszközök 280%-kal 123 millió Ft-tal növekedtek.

Az aktív időbeli elhatárolások 32%-kal 75 millió Ft-tal csökkentek.

Ezért a Társaság mérlegfőösszege 12%-kal és 2,5 milliárd Ft-tal növekedett 2020-ban.

Források (anyavállalati, auditált)

A Társaság Jegyzett tőkéje 3,2 millió Ft, 11,3 milliárd Ft tőketartalékkal és 8,3 milliárd Ft-tal rendelkezik. Saját tőkéje 2,6%-kal 514 millió Ft emelkedett 2019-ről 2020-ra.

A Társaság nem rendelkezik bankhittel.

A kötelezettségek állománya 144%-kal 1,9 milliárd Ft-tal emelkedtek. Ez kizárólag a rövid lejáratú kötelezettségek emelkedése miatt történt. Ebből 1,6 milliárd Ft a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni rövid lejáratú kötelezettségek állományának változása és 309 millió Ft az egyéb kötelezettségek változása.

A passzív időbeli elhatárolás minimálisan 306 ezer Ft-tal emelkedett.

Mérleg 2021 I félév (anyavállalati, nem auditált)

Eszközök (anyavállalati, nem auditált)

A befektetett eszközök állománya 3%-kal 559 millió Ft-tal növekedtek 2020-ról 2021 I félévre. 1,1 milliárd Ft-tal nőtt a tartós részesedések értéke, 606 millió Ft-tal csökkent a tagi kölcsönök összege, ami így meg is szűnt. A tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értéke változatlan maradt.

A forgóeszközök értéke 2,8 milliárd Ft-tal növekedett 2020-ról 2021 I félévre. A követelések 47%-kal 2,6 milliárd Ft-tal növekedtek, alapvetően a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések növekedése miatt. A pénzeszközök 95%-kal 159 millió Ft-tal növekedtek.

Az aktív időbeli elhatárolások 1%-kal 2 millió Ft-tal növekedtek.

A Társaság mérlegfőösszege 14%-kal és 3,4 milliárd Ft-tal növekedett 2021 I félévben.

Források (anyavállalati, nem auditált)

A Társaság Jegyzett tőkéje 3,2 millió Ft, 11,3 milliárd Ft tőketartalékkal és 8,9 milliárd Ft eredménytartalékkal rendelkezik. Saját tőkéje 5,5%-kal 1.110 millió Ft-tal emelkedett 2020-ról 2021 I félévre.

A Társaság nem rendelkezik bankhittel.

A kötelezettségek állománya 67%-kal 2,2 milliárd Ft-tal emelkedtek. Ez kizárólag a rövid lejáratú kötelezettségek emelkedése miatt történt és ezen belül is a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni rövid lejáratú kötelezettségek állományának változása miatt, ami 2,2 milliárd Ft volt.

A passzív időbeli elhatárolás nem változott.

Cash Flow (anyagvállalati)

A Társaságnak 2020-ban -1,5 milliárd Ft volt (5,8 milliárd Ft-tal kevesebb, mint 2019-ben) a működési cash flow-ja, ami alapvetően a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések növekedése okozott (2,2 milliárd Ft). Ezt finanszírozta részben az adózott eredménnyel és a rövid lejáratú kötelezettségekkel. A Társaság működési cash flow-ja 2021 1. félévében 718 millió Ft volt, melyet főként az adózott eredmény alakulása befolyásolt.

2020-ban befektetési cash flow 550 millió Ft volt (13,5 milliárd Ft-tal több, mint 2019-ben). Ennek oka a Prizma Kettő Kft értékesítéséből befolyó vételár. 2021 1. félévben a befektetési cash flow -558 millió Ft volt, melyet főként a befektetett eszközök beszerzése mozgatott.

2020-ban a finanszírozási cash flow 1 milliárd Ft volt a tulajdonostól felvett hitel miatt. 2021 1. félévben a finanszírozási cash flow 0 Ft volt.

A Társaság pénzeszközei 2020-ban 123 millió Ft-tal növekedtek, 2021 1. félévben 159 millió Ft-tal növekedtek.

Eredménykimutatás (konszolidált, nem auditált)

2020 óta a Társaság készít nem auditált konszolidált beszámolót is (2021-től a konszolidált beszámoló is auditált lesz).

ezer Forint	Konszolidált beszámoló (2020)
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	954.155
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	3.418.610
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	4.372.765
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	134.540
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	134.540
III. Egyéb bevételek	768.447
ebből: visszaírt értékvesztés	0
III/A Adóssághoz. miatti (r. növelő) konz. kül.	0
05. Anyagköltség	277.559
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	1.426.330
07. Egyéb szolgáltatások értéke	16.185

08. Eladott áruk beszerzési értéke	0
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	15.831
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1.735.905
10. Bérköltség	457.123
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	17.170
12. Bérjárulékok	27.396
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	501.689
VI. Értékcsökkenési leírás	733.098
VII. Egyéb ráfordítások	662.903
ebből: értékvesztés	523
VII/A Adósságkonsz. miatti (r. csökk) konsz. kül.	22.989
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	1.619.168
13. Kapott (járó) osztalék, részesedés	0
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	459.980
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
15. Befektetett pénzügyi eszközökből származó bev, árf. Nyer.	0
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bev.	14.313
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	9.119
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	219.683
ebből: értékelési különbözet	0
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	693.976
18. Részesedésekből származó ráfordítás, árfolyamveszteség	4.493
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0
19. Befektetett pénzügyi eszközökből származó bev, árf. Veszt.	0
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0
20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	268.250
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékveszt.	0
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	212.070
ebből: értékelési különbözet	0
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	484.813
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	209.163
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)	1.828.331
X. Adófizetési kötelezettség	19.365
X/A Konzolidálásból adódó társ. adó kül.	-2.069
D. ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-XII)	1.811.035
XI. Leányvállalatok adózott eredményéből külső tagok (más tulajdonosok részesedése)	215.816
E. KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	1.595.219

A Társaság 4,4 milliárd Ft konszolidált árbevétele és 769 millió Ft egyéb bevétele volt. Az anyagjellegű ráfordítások összege 1,7 milliárd Ft, a személyi jellegű 502 millió Ft, 733 millió Ft értékcsökkenés és 663 millió Ft egyéb ráfordítás. Ennek alapján az üzemi eredménye 1,6 milliárd Ft volt.

A pénzügyi műveletek eredménye 209 millió Ft, így az adózás előtti eredmény 1,8 milliárd Ft volt 2020-ban.

Mérleg (konszolidált, nem auditált)

Eszközök (konszolidált, nem auditált)

ezer Ft	Konszolidált beszámoló (2020)
A tétel megnevezése	
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	39.165.874
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	6.690.850
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	1
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0
3. Vagyoni értékű jogok	14.809
4. Szellemi termékek	198
5. Üzleti vagy cégérték	6.675.842
6. Immateriális javakra adott előlegek	0
7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	27.598.728
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	22.142.957
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	562.477
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	105.016
4. Tenyészállatok	0
5. Beruházások, felújítások	4.162.548
6. Beruházásokra adott előlegek	625.730
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	4.876.296
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	472.320
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	323.602
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll- ban	0
5. Egyéb tartós részesedés	0
6. Tartósan adott kölcsön egyéb rész.visz.vállalkozásban	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	166.874
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	3.079.988
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0
11. Tőkekonszolidációs különbözet	833.512
- leányvállalattól	759.836
- közös vezetésű vállalkozásoktól	73.676
- társult vállalkozásoktól	0
B. FORGÓESZKÖZÖK	6.766.271

I. KÉSZLETEK	393.660
1. Anyagok	5.995
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	134.541
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0
4. Késztermékek	0
5. Áruk	231.836
6. Készletre adott előlegek	21.288
II. KÖVETELÉSEK	3.983.716
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	261.789
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2.053.385
3. Követelések jelentős tul. rész.viszonyban lévő vállalkozással	581.750
4. Követelések egyéb rész.viszonyban lévő vállalkozással	0
5. Váltókövetelések	0
6. Egyéb követelések	1.084.723
7. Követelések értékelési különbözete	0
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0
9. Konszolidációból adódó (számított) társ. adó köv.	2.069
III. ÉRTÉKPAPÍROK	0
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0
2. Jelentős tulajdoni részesedés	0
3. Egyéb részesedés	0
4. Saját részvények, üzletrészek	0
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0
6. Értékpapírok értékelési különbözete	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	2.388.895
1. Pénztár, csekkek	2.669
2. Bankbetétek	2.386.226
C. AKTIV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	525.479
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	520.066
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	5.413
3. Halasztott ráfordítások	0
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	46.457.624

A Társaság konszolidált befektetett eszközeinek az értéke 39 milliárd Ft, ebből 6,7 milliárd Ft goodwill, 27,6 milliárd Ft tárgyi eszközök és 4,9 milliárd Ft befektetett pénzügyi eszközök. A Társaság az ingatlanjait beszerzési értéken tartja nyilván, ezek könyv szerinti értéke 22 milliárd Ft. 2021-től az ingatlanok piaci értékre kerülnek átértékelésre.

A forgóeszközök értéke 6,8 milliárd Ft, ebből 4 milliárd Ft követelések, 2,4 milliárd Ft pénzeszközök és 525 millió Ft aktív időbeli elhatárolás.

Így a konszolidált mérlegfőösszeg 46,5 milliárd Ft.

Források (konszolidált, nem auditált)

ezer Ft	Konzolidált beszámoló (2020)
D. SAJÁT TŐKE	24.949.005
I. JEGYZETT TŐKE	3.200
ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0
II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0
III. TŐKETARTALÉK	11.305.876
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	8.338.181
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0
VII. KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	1.595.219
VIII. Konzolidált vállalk. saját tőke változás	0
- leányvállalati saját tőke változás	0
- társult vállalkozás saját tőke változás	0
IX. Konzolidáció miatti változások (+)	0
- adósságkonszolidáció különbözetéből	0
- közbeső eredmény különbözetéből	0
X. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	3.706.529
E. CÉLTARTALÉKOK	1.968
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	1.968
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0
3. Egyéb céltartalék	0
F. KÖTELEZETTSÉGEK	21.379.865
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	6.375.743
1. Hátrasorolt köt. kapcsolt vállalkozással szemben	0
2. Hátrasorolt köt.jelentős tul.rész.visz.váll.szemben	0
3. Hátrasorolt köt.egyéb rész.visz.váll.szemben	0
4. Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben	0
5. Tőkekonszolidációs különbözet leányváll-ból	6.375.743
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	7.053.425
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0
2. Átváltoztatható kötvények	0
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	6.279.675
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	509.396
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0
7. Tartós köt. Jelentős tul. rész.visz.vállalkozással szemben	0
8. Tartós köt. egyéb rész.visz.vállalkozással szemben	0
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	264.354
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	7.950.697
1. Rövid lejáratú kölcsönök	52.367
ebből: az átváltoztatható kötvények	0

2. Rövid lejáratú hitelek	418.607
3. Vevőktől kapott előlegek	179.425
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szállítók)	153.294
5. Váltótartozások	0
6. Rövid lejáratú köt. kapcsolt vállalkozással szemben	2.946.074
7. Rövid lejáratú köt. Jelentős tul. rész.visz.váll.szemben	0
8. Rövid lejáratú köt. egyéb rész.visz.váll.szemben	0
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4.200.930
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0
12. Konszolidációból adódó (számított) társ.adó köt.	0
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	126.789
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	66.059
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	46.190
3. Halasztott bevételek	14.540
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	46.457.624

A Társaság konszolidált saját tőkéje 24,9 milliárd Ft, ebből 11,3 milliárd Ft tőketartalék, 8,3 milliárd Ft eredménytartalék és 3,7 milliárd Ft külső tagok részesedése.

21,4 milliárd Ft a konszolidált kötelezettségek aránya, ebből 6,4 milliárd Ft hátrasorolt kötelezettség, 7 milliárd Ft a hosszú lejáratú kötelezettség, amelynek 89%-a bankhitel. A rövid lejáratú kötelezettségek összege 8 milliárd Ft.

Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása

A 2019-2020-as évek során a Társaság üzleti tevékenységből származó eredményt a szokásos üzletmenethez tartozó tevékenységek nem befolyásolták jelentősen. Fontos azonban megemlíteni, hogy 2019 során a Társaság pénzügyi műveleteinek bevétele kiugró volt, mivel 3,6 milliárd Ft-ért értékesítette a V177 Kft-t, ezt követően 2020-ban a Társaságnak a részesedésekből származó bevétele 460 millió Ft volt a Prizma Kettő Kft. értékesítése következtében. A bemutatott eseményeken kívül nem volt olyan egyéb jelentős tevékenység, amely jelentősen befolyásolta volna az eredményt.

8. A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI, VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK

A Társaság nem szerepel félként a saját tőke 10%-át meghaladó értékű bírósági, választottbírói vagy egyéb hatósági eljárásban.

9. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A Társaság szokásos üzletmenetén felül nem kötött olyan fontosabb szerződést, amely értelmében a Társaságot olyan kötelezettség terheli, jogosultság illeti, ami befolyásolná a Társaság megítélését vagy az általa kibocsátott Kötvények értékelését.

10. INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL

A Kibocsátó az NKP kötvényekből származó bevételeit a Burano Ingatlanfejlesztő Alap befektetései jegyeinek 100%-os tulajdonjogának megvásárlására fordította. A Burano Ingatlanfejlesztő Alap tulajdonolja Budapesten a Buda Business Center nevű irodaházat a Budapest, Kapás u. 11-15, 1027 címen.

A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezete: a Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele és vagyona szolgál fedezetül a Kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésére.

11. EGYÉB KULCSFONTOSSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK

A jelen Információs Dokumentumban bemutatott adatokon felül, a Társaságról és tevékenységéről nincs egyéb, kulcsfontosságúnak ítélt információ.

12. A KÖTVÉNYEK ÉS A FORGALOMBAHOZATAL

12.1 Kötvényfeltételek

A Kötvény elnevezése:	Crown NKP 2032/I
Kibocsátó:	Crown Holding Kft. (székhelye: 1052 Budapest, Deák Ferenc tér 3. 3. em. 1.)
Forgalmazó:	Equilor Befektetési Zrt. Székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124. Cégjegyzékszám: 01-10-041431

Fizető Bank:	A Kibocsátó, a Kötvényekhez kapcsolódó első kamatfizetési napot megelőzően, fizető ügynököt, fizető bankot kíván megbízni a kamat kiszámítása, a kamat kifizetése és egyéb fizető ügynöki tevékenységek ellátására, melynek érdekében kereskedelmi bankokkal tárgyalásokat folytat
Aukciós Ügynök:	Equilor Befektetési Zrt. Székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124. Cégjegyzékszám: 01-10-041431
A Kibocsátás jellege:	Prospektus rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és c) pontja alá eső, azaz tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső nyilvános forgalomba hozatal az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében
A Kibocsátás helye:	Magyarország
Felhatalmazás a Kibocsátásra:	A Kibocsátó 1/2022. (02.09.) számú Alapító Határozata
Össznévérték:	A Kötvények kibocsátásakor a forgalomba hozott Kötvények névértékének összege legfeljebb HUF 11.200.000.000, azaz tizenegymilliárd-kettőszázmillió forint
Futamidő:	10 év (2022. február 23. napjától 2032. február 23. napjáig)
ISIN azonosító:	HU0000361472
Kötvény pénzneme:	Magyar forint (HUF)
Névérték Kötvényenként:	HUF 50.000.000, azaz ötvenmillió forint
Kötvények darabszáma:	224 darab
A Kötvények típusa:	Névre szóló kötvények.
A Kötvények megjelenési formája:	Dematerializált Kötvények, illetve az ezek feltételeit összefoglaló a Tpt. 7. § szerinti okirat.
Központi értékpapírszámla vezető:	KELER Központi Értéktár Zrt. Székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.
Jóváírás:	A Befektetők által megadott értékpapírszámlavezetők által vezetett értékpapírszámlán.

Sorozatok:	A Kötvények teljes mennyisége azonos jogokat és kötelezettségeket megtestesítő értékpapírok, azok egy sorozatot alkotnak.
A forgalomba hozatal helye:	Magyarország
A forgalomba hozatal típusa	Prospektus rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és c) pontja alá eső, azaz tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső nyilvános forgalomba hozatal
A forgalomba hozatal módja:	Aukció
Aukció időpontja:	2022. február 21. 12:00 órától 13:00 óráig.
Kibocsátás napja:	2022. február 23.
Forgalmazás kereskedési helyszínen:	<p>A Kibocsátó vállalja, hogy a Kötvényeket a Lejárat Napig az XBond piacon forgalomban tartja.</p> <p>A Kötvények XBond piacra történő bevezetésével összefüggésben a Kibocsátó vállalja, hogy legalább egy árjegyző a Kötvények teljes futamidejére az XBond multilaterális kereskedési rendszerben a Lejárat Napig kötelező érvényű árjegyzést végez, amelynek keretében:</p> <ul style="list-style-type: none"> • az árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart, • az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100 ezer eurónak megfelelő forintösszeget, • a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.
Lejárat Nap:	2032. február 23.
Kamatszámítási Kezdőnap:	2022. február 23.
Kamatozás módja:	Fix kamatozás
Kamatláb:	évi 5,50 %

Kamatfizetési Napok:	A Kötvények 2022. február 23. napjától (a Kamatszámítás Kezdőnapja) (ezt a napot is beleértve) kamatoznak. A Kamatösszeg a Kötvények futamideje alatt utólag fizetendő minden év február 23. napján, valamint lejáratkor. Az első Kamatfizetési Nap 2023. február 23. Az utolsó Kamatfizetési Nap 2032. február 23., ami egyben a Lejárat Nap is.
Kamatbázis:	Tényleges/tényleges (ISMA)
Kamatbázis megállapítási napok:	Minden év február 23. napja. Az egy évre eső kamatbázis megállapítási napok száma 1.
A Kötvények törlesztése (Amortizáció):	<p>2028. február 23.: 12,5% a Kötvények névértékén</p> <p>2029. február 23.: 12,5% a Kötvények névértékén</p> <p>2030. február 23.: 12,5% a Kötvények névértékén</p> <p>2031. február 23.: 12,5% a Kötvények névértékén</p> <p>2032. február 23.: 50% a Kötvények névértékén</p>
Fix kamatösszegek:	<p>A Kötvény futamideje alatt az alábbi Kamatfizetési Napokon a következő fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény névértékére vetítve:</p> <p>2023. február 23.: HUF 2 750 000</p> <p>2024. február 23.: HUF 2 750 000</p> <p>2025. február 23.: HUF 2 750 000</p> <p>2026. február 23.: HUF 2 750 000</p> <p>2027. február 23.: HUF 2 750 000</p> <p>2028. február 23.: HUF 2 750 000</p> <p>2029. február 23.: HUF 2 406 250</p> <p>2030. február 23.: HUF 2 062 500</p> <p>2031. február 23.: HUF 1 718 750</p> <p>2032. február 23.: HUF 1 375 000</p>
Kamatfizetési Időszak:	A Kamatszámítási Kezdőnapon (ezt a napot is beleértve) kezdődő időszak, amely az első Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget és minden következő időszak, amely a Kamatfizetési Napon (ezt a napot is beleértve) kezdődik és az azt követő Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget, azzal a

kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárati Nap.

Munkanapszabály:

A Következő Munkanap szabály alkalmazandó, azaz, ha bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.

Munkanap:

Minden olyan nap, amikor a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten forint kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, ha az ilyen nap a Kibocsátónál és a Fizető Banknál is Munkanapnak számít, és a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

A Lejárati Nap előtti visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján:

A Kibocsátó erre irányuló döntése esetén a Kötvények egészét, vagy egy részét a Lejárati Nap előtt másodpiaci műveletek során visszavásárolhatja.

A Kötvények egy részének a Lejárati Nap előtti visszavásárlása esetén a Kibocsátó az MNB Növekedési Kötvényprogramjának a visszavásárláskor hatályos feltételei szerint, de legalább olyan arányban vásárol vissza a Kötvényekből az MNB-től (ajánlja fel a visszavásárlási lehetőséget az MNB részére), mint amilyen arányban az MNB a Kötvénysorozatból Kötvénnyel rendelkezik a visszavásárlás időpontjában. A visszavásárlási ár meghatározása a Befektető előzetes megkeresését követően, a Befektetővel egyetértésben történhet.

A Lejárati Nap előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján:

Nem alkalmazandó.

A Kibocsátót a Lejárati Napot megelőzően terhelő visszaváltási kötelezettség:

Amennyiben az alábbi a) – i) pontok szerinti esetek bármelyike bekövetkezik és folyamatosan fennáll, úgy a Kibocsátó a bekövetkezés napjától számított 30 napon belül köteles a Kötvényeket a Lejárati Nap előtt visszaváltani és

kezdeményezni a Kötvények teljes sorozatának törlését a központi értéktárnál:

a) Fizetési késedelem: a Kibocsátó bármely általa kibocsátott kötvényre vonatkozóan esedékes tőke- vagy kamatösszeg fizetése tekintetében több, mint 30 napos késedelembe esik; vagy

b) Fizetéseképtelenség vagy végelszámolás esetén: a fizetéseképtelenségére vonatkozó mindenkorai jogszabályok szerint a Kibocsátó csődeljárás, felszámolási eljárás vagy hasonló eljárás alá vonása érdekében a Kibocsátó társasági intézkedést tesz, vagy bármilyen ilyen csődeljárás indul ellene, vagy a felszámolást elrendelik, vagy a Kibocsátó végelszámolás megindításáról dönt; vagy

c) Cross default elv megsértése esetén: a Kibocsátó bármely, általa nem vitatott pénzügyi kötelezettségének, bármely hitelezője, vagy hitelezői irányában, egy adott időpontban számítva, összesen 200.000.000,- HUF vagy annak megfelelő összeget meghaladóan nem tesz eleget; vagy

d) Negative pledge elv megsértése esetén: a Kibocsátó vállalja, hogy a jelenlegi vagy jövőbeli eszközeit vagy bevételeit részben vagy egészben terhelő új biztosítékkal fedezett kötvényeket nem bocsát ki, illetve ezen pont esetleges megsértése esetén 60 napon belül orvosolja azt; vagy

e) „Kötvényeken alapuló követelések rangsora” (pari passu elv) definíció megsértése esetén.

f) Kibocsátó konszolidált szinten történő eladósodottságára vonatkozó pénzügyi határértékek átlépése esetén, az alábbiak szerint: a Kötvény futamideje alatt a Kibocsátó külső (nem a tulajdonos felé fennálló) eladósodottsága, az adott pénzügyi évet záró konszolidált beszámolója alapján, az alábbi mutatószámok esetében meghaladja a vonatkozó határértéket:

- Nettó adósság / Saját tőke: 1,2;
 - Nettó adósság / Mérlegfőösszeg: 50%;
- vagy

g) Kibocsátó konszolidált szinten számított kamatfedezeti mutató határértékének el nem érése esetén, az alábbiak szerint: a Kötvény futamideje alatt a Kibocsátó az adott pénzügyi évet záró konszolidált beszámolója alapján, az alábbi mutatószámok esetében nem éri el a vonatkozó határértéket:

- (Üzemi eredmény és Értékcsökkenés összege) / Fizetendő kamatok: 1,5, vagy

h) Hitelminősítés romlása:

(i) amennyiben a Kötvények hitelminősítése B+ alá süllyed (de nem süllyed CCC-re vagy az alá), és a hitelminősítés változásának közzétételétől számított két éven belül a Kötvények hitelminősítése nem kap B+ vagy annál magasabb besorolást vagy

(ii) amennyiben a Kötvények hitelminősítése CCC vagy az alá süllyed, és a hitelminősítés változásának közzétételétől számított 90 napon belül a Kötvények hitelminősítése nem kap B+ vagy annál magasabb besorolást.

Az (i) pontban szereplő legfeljebb két éves illetve a (ii) pontban szereplő legfeljebb 90 napos periódus során a Kibocsátónál nem kerülhet sor semmilyen, a tulajdonos felé történő kifizetésre.

i) Irányítási Jog Megváltozása: a Kibocsátáskori végső, meghatározó tényleges tulajdonos a Tpt. 5. § (1) bekezdés 22. pontjának alkalmazásával számított közvetlen és közvetett befolyása együttesen bármilyen oknál fogva 100% alá kerül és ez a változás 90 napon belül nem kerül orvoslásra. Nem minősül ilyen változásnak, ha az új tulajdonos az Információs Dokumentum keltezése napján bejegyzett tulajdonos törvényes örököse, illetve annak a Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti közeli hozzátartozója.

A visszaváltás a Kötvények teljes sorozatát érinti. A felszámolási eljárás kivételével, a visszaváltás napját a Kibocsátó külön közleményben határozza meg azzal, hogy az nem lehet korábbi, mint a kibocsátói közzététel napja, továbbá nem lehet későbbi, mint a közzétételt követő 10. munkanap. A Kibocsátó a visszaváltási napon a Kötvényeket a visszaváltás napjáig (ezt a napot nem beleértve) felhalmozott

kamatok, esetleges késedelmes összeg után járó késedelmi kamatok és a visszaváltásra kerülő Kötvények még meg nem fizetett tőkeösszegének megfizetése mellett visszaváltja. Ezen összeg kifizetésére pénzben, banki átutalás útján, a Fizető Bankon, a Kötvények törlésére a központi értéktáron keresztül kerül sor, a Kibocsátó által adott utasítás és a Fizető Bank, illetve a központi értéktár vonatkozó szabályzata alapján.

A visszaváltás teljesítésére azon személy részére kerül sor, aki/amely a kibocsátói közzétételben meghatározott napon Kötvénytulajdonosnak minősül.

Felszámolási eljárás esetén a Kötvénytulajdonosok kielégítésére a csőd eljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerinti eljárás keretében és időpontban kerül sor.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy a legutolsó elfogadott beszámolója szerinti saját tőkéje 10%-át (tíz százalékát) meghaladó kereskedelmi banki kölcsönből vagy kötvényből eredő pénzügyi adósságot („Pénzügyi Adósság”) keletkeztető kötelezettségvállalását megelőzően, előzetesen egyeztetést kezdeményez a jelen Információs Dokumentumban ismertetett hitelminősítővel, a Kibocsátó Pénzügyi Adósság állományának és az üzleti tervének változása vonatkozásában. A Kibocsátó a vonatkozó Pénzügyi Adósságot keletkeztető kötelezettségvállalását csak abban az esetben teheti meg (abban az esetben vállalhatja az új Pénzügyi Adósságot), amennyiben a hitelminősítővel való egyeztetés alapján a Kötvények hitelminősítése nem romlik B+ alá.

A kibocsátásból származó bevételek felhasználása:

A Kibocsátó a Kötvényből származó bevételt közvetlenül vagy közvetetten ingatlan befektetésekre fordítja. A közvetlen befektetés alatt ingatlan eszköz vásárlást, míg közvetett befektetés alatt ingatlan társaság részesedésének vagy ingatlan alap befektetési jegyeinek megvásárlását kell érteni. Ingatlan alap esetén kizárólag az adott alap befektetési

jegyeinek 100%-ának megszerzése valósulhat meg. A Kibocsátó a Kötvényekből származó forrásokat a Scope Ratings Gmbh általi független szakértői véleménnyel ellátott Zöld Kötvény Keretrendszerében foglaltaknak is összhangban kívánja felhasználni.

A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezete:

A Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele és vagyona szolgál fedezetül a Kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésére.

A Kötvényeken alapuló követelés rangsora:

A Kibocsátónak a Kötvényeken alapuló, a Kötvénytulajdonosokkal szemben fennálló közvetlen kötelezettségvállalásai ugyanolyan (pari passu) rangsorban állnak, mint a Kibocsátó más jogviszonyokból származó egyéb, nem alárendelt, nem biztosított kötelezettségvállalásai.

Korlátozás a kötvényvásárlók körét illetően:

A Kötvények forgalomba hozatalakor kizárólag a jelen Információs Dokumentumban kifejezetten megnevezett Minősített Befektetők részére kerülnek értékesítésre. A Kötvények másodlagos piaci ügyletek révén kizárólag Minősített Befektetők részére értékesíthetők.

A Kötvények átruházására vonatkozó korlátozások

Nincs, a Kötvények szabadon átruházhatók.

Kötvénytulajdonosok tájékoztatása:

A Kötvénytulajdonosoknak a Kibocsátó az általuk megadott email címre megküldött elektronikus levélben, valamint a Tpt. szerint közzétett szabályozott információk közzététele útján ad tájékoztatást.

A Kibocsátó a Kötvénnyel kapcsolatban a Befektetőknek címzett értesítéseket és dokumentumokat a Befektetők által megjelölt e-mail címre (az aukciós vételi ajánlati ívet benyújtó Befektető esetében az ajánlati íven megjelölt e-mail címre) küldött elektronikus üzenet (e-mail) útján közli a Befektetőkkel. Bármely értesítést vagy dokumentumot, amelyet a Kibocsátó a Kötvénnyel kapcsolatban a Befektetőknek ad, küld vagy továbbít, kézbesítettnek minősül, ha nem érkezett hibaüzenet az üzenetküldés sikertelenségéről.

A Kötvényeknek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetését követően a Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsde Zrt. XBond multilaterális kereskedési rendszer működtetésére vonatkozó mindenkori szabályzata szerint is tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat, a jogszabályok és a szabályzat által meghatározott közzétételi helyeken. A Kibocsátó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a Kötvényeknek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetését követően éves és féléves konszolidált jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint, valamint egyidejűleg közvetlenül is megküldi a jelentéseket azon Kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri (az MNB esetében: nkp@mnb.hu).

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a hitelminősítés felülvizsgálatáról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen tájékoztatja a Befektetőket a megfelelő közzétételi helyeken, azzal, hogy azon Kötvénytulajdonost, amelynek a kapcsolattartási adatait a Kibocsátó ismeri, a Kibocsátó közvetlenül is értesíti az éves felülvizsgálatról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen.

A fenti tájékoztatás mellett, azon Kötvénytulajdonost, amelynek a kapcsolattartási adatait (ideértve az e-mailt) a Kibocsátó ismeri, a Kibocsátó a vonatkozó jogszabályi előírások által lehetővé tett módon és mértékben közvetlenül is értesíti minden olyan eseményről, amely – a Kibocsátó megítélése szerint – veszélyezteti a Kibocsátó Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítését. Minderről a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) Munkanapon belül közvetlenül írásban, egyidejűleg értesíteni a Kötvénytulajdonosokat. Ezen tájékoztatásban a

Kibocsátó a vonatkozó jogszabályi előírások által lehetővé tett módon és mértékben ismerteti legalább az (i) az adott eseményt, (ii) arra a Kibocsátó által megtett vagy megtételre kerülő intézkedéseket, valamint (iii) ezen intézkedések várható időigényét.

Minden, a Kötvényekkel kapcsolatos értesítés érvényesnek, hatályosnak és a Kötvénytulajdonosokkal közöltnek tekintendő, ha azt a Kibocsátó vagy megbízásából a Fizető Bank a Kötvénytulajdonosok Kibocsátó felé bejelentett vagy cégjegyzék szerinti székhelyére postán, ajánlott küldeményként juttatja el.

Értesítés a kamat- és tőkefizetés összegéről:

A Kibocsátó a Kötvények alapján kamatfizetés (ideértve az esetleges késedelmi kamatot is) és tőketörlesztés jogcímén fizetendő összegeket a Fizető Bank útján, a hatályos adószabályok szerint adólevonás nélkül teljesíti.

Minden olyan pénzüsszeget, amelyet a Kibocsátó átutal a Fizető Banknak a Kötvényeken alapuló tőketörlesztési és kamatfizetési kötelezettség teljesítése céljából, s amelyet azok esedékességétől számított egy év elteltéig a Kötvénytulajdonosok részére a Fizető Bank kifizetni nem tudott, a Fizető Bank az egyéves határidő elteltét követő banki napon visszautal a Kibocsátóhoz, és ezt követően az ilyen pénzüsszegek kifizetését közvetlenül a Kibocsátónál kell kezdeményezni.

A Kötvényhez kapcsolódó jogosultságok:

A Kötvény alapján a Kötvény által jogosított személy részére a Kibocsátó köteles a jelen Információs Dokumentumban és a Kötvényben meghatározott módon és időben, az ott írt feltételek szerint megfizetni a Kötvény után esedékessé vált kamatot (ideértve az esetleges késedelmi kamatot is), valamint a Kötvény tőkeösszegét (a Kötvény névértékének megfelelő összeget).

A Kötvény tulajdonosa jogosult a Kötvényeket értékesíteni a Kötvény átruházására vonatkozó esetleges korlátozások figyelembe vétele mellett. A Kötvény átruházásával a Kötvényből eredő valamennyi jog átszáll az új kötvénytulajdonosra.

A Kötvény átváltás útján, vagy az általa megtestesített jog gyakorlásával nem ad jogot

más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.

Késedelmi kamat:

A Kötvények a Lejárati Naptól kezdve nem kamatoznak. Amennyiben a Kibocsátó a tőke-, illetve kamatkifizetést esedékességkor nem teljesíti, úgy az esedékességkor meg nem fizetett összeg után a Kötvény tulajdonosa a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:155. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamatra jogosult az esedékesség napja (ezt a napot nem beleértve) és az esedékességkor meg nem fizetett összeg megfizetésének napja (ezt a napot is beleértve) közötti időszakra.

Adózás:

A Kibocsátó és a Fizető Bank a Kötvények kibocsátása, másodlagos forgalma és beváltása, illetve a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítése során a kifizetés időpontjában hatályos magyar adójogszabályoknak megfelelően köteles eljárni. Sem a Kibocsátó, sem a Fizető Bank nem vállal semmilyen felelősséget a Kötvények vonatkozásában a Kötvénytulajdonosokra háruló adófizetési kötelezettségek teljesítéséért. A Kötvények megvásárlásával, tartásával és értékesítésével kapcsolatos adózási kérdések tekintetében a befektetők nem hagyatkozhatnak a jelen Információs Dokumentumra, a Kibocsátó és a Forgalmazók javasolják, hogy a befektetők konzultáljanak adótanácsadójukkal a Kötvényekkel összefüggő befektetési döntés meghozatala előtt.

Elévülés:

A jelen Információs Dokumentum elfogadásakor hatályos magyar jogszabályok értelmében a Kötvényen alapuló követelés a Kibocsátóval szemben nem évül el.

Irányadó jog és illetékesség:

A Kötvényekre, valamint a Kötvényekre vonatkozó feltételek értelmezése tekintetében a magyar jog irányadó.

A Kibocsátó, a Forgalmazó és a Kötvénytulajdonosok között a Kötvényekkel kapcsolatban keletkező vagy abból származó bármely jogvita eldöntésére az általános hatásköri szabályoknak megfelelően a

hatáskörrel rendelkező magyar bíróság
rendelkezik illetékességgel.

12.2 A Növekedési Kötvényprogram feltételeivel kapcsolatos további információk és nyilatkozatok

A Kibocsátó a Kötvények feltételeit az MNB Növekedési Kötvényprogram feltételeire figyelemmel határozza meg. A Kötvényekre és a forgalomba hozatalra vonatkozóan fentebb írt feltételeken túl a Kibocsátó a következő nyilatkozatokat teszi a Növekedési Kötvényprogramban való részvételre figyelemmel.

A Kibocsátó kijelenti, hogy megfelel a Növekedési Kötvényprogram kibocsátóra vonatkozó feltételeinek, így

- nem hitelintézet, pénzügyi vállalkozás, befektetési vállalkozás, kollektív befektetési forma alapkezelője, vagy ezek fióktelepe, így a Növekedési Kötvényprogram feltételeiről szóló tájékoztató szerinti Nem-pénzügyi vállalat;
- magyarországi székhellyel rendelkezik;
- a legutóbbi két lezárt üzleti évről szóló pénzügyi beszámoló szerint legalább 1 milliárd forintnak megfelelő összegű mérlegfőösszeggel rendelkezik;
- nem rendelkezik olyan anyavállalattal, amely felügyelt hitelintézet, pénzügyi vállalkozás, ezek fióktelepe, illetve ennek megfelelő, harmadik országban székhellyel rendelkező intézmény;
- nem szanálási intézkedés alkalmazásából eredő vagyont kezelő (a 2014. évi XXXVII. törvény 53. § szerinti) szanálási vagyongazdálkodó intézmény;
- nem végez (a 2014. évi XV. törvényben meghatározott) bizalmi vagyongazdálkodói tevékenységet;
- nem áll végelszámolás, illetve felszámolás alatt, és nincs ellene folyamatban csődeljárás

nem minősül az Európai Unió Tanácsának 3603/93/EK rendelete szerinti közvállalkozásnak. A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy tartózkodik minden olyan ügylettől vagy ügylet együttestől, konstrukciótól, ami önmagában vagy együttes hatásait tekintve alkalmas lehet arra, hogy azon vállalatcsoport tagjától vagy a vállalatcsoportba tartozó vállalat tulajdonosától, illetve tulajdonosának közeli hozzátartozójától az MNB által meghirdetett "Növekedési Kötvényprogram" keretében kibocsátott Kötvény révén történő forrásbevonást valósítsa meg, amelynek a Kibocsátó a csoporttagja. A Kibocsátó vállalja, hogy az MNB felhívására ezen kötelezettségvállalás teljesülésének ellenőrzése céljára eseti adatszolgáltatást teljesít.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvénykibocsátás révén bevont forrást az MNB által a Növekedési Kötvényprogrammal összefüggésben elfogadott hitelminősítő (BCRA Credit Rating Agency) rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően, az abban meghatározott célokra használja fel, a hitelminősítői riportban foglaltak szerint, amelyért felelősséggel tartozik.

A Kibocsátó akként nyilatkozik, hogy a hitelminősítéshez szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a hitelminősítő rendelkezésére

bocsájt és a minősítés során vele mindenben együttműködik, annak érdekében, hogy a Kibocsátóra és a Kötvényekre vonatkozó évenkénti hitelminősítési felülvizsgálatot (egészen a Kötvények lejáratáig) a hitelminősítő elvégezhesse, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy az MNB és a hitelminősítő a Kibocsátó, valamint a Kötvények minősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát, a kapcsolódó rating riportokkal együtt a honlapján közzétehesse.

A kibocsátott Kötvények BB- hitelminősítéssel rendelkeznek az MNB által a Növekedési Kötvényprogrammal összefüggésben elfogadott hitelminősítőtől, a BCRA Credit Rating Agency-től, amely az alábbi linken érhető el:

https://www.bcra-bg.com/files/rating_crown_holding_feb_2022_en.pdf

A Kibocsátó a Scope Ratings ESG részéről 2022. február 17-én kézhez kapta a zöldkötvény-keretrendszeréhez kapcsolódó külső fél általi minősítést, melynek következtében a kibocsátott kötvények zöld kötvénynek minősülnek.

13. MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

Az alábbi dokumentumok (vagy másolataik) megtekinthetők a Kibocsátó weboldalán (<http://www.crownholding.hu/>):

- Információs Dokumentum;
- Létesítő okirat;
- Alapszabály;
- a Kibocsátóra vonatkozó pénzügyi beszámolók.

14. DEFINÍCIÓS JEGYZÉK

BÉT	Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-044764)
Forgalmazó	EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., Cg.01-10-041431)
Befektető	a Kötvényeket ténylegesen megvásárló, illetve birtokló személy

Fizető Bank	A Kibocsátó által, az első kamatfizetési nap előtt megbízott, fizető banki tevékenységet ellátó (kamat kiszámítása, a kamat kifizetése és egyéb fizető ügynöki tevékenységek) kereskedelmi bank
Ft vagy forint	a forint, amely Magyarország törvényes fizetőeszköze
KELER	a KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042346)
Kibocsátó vagy Társaság	Crown Holding Kft.
Kötvény	jelen Információs Dokumentumban szereplő feltételek szerint forgalomba hozott, a Kibocsátó fizetési kötelezettségét (hitelviszonyt) megtestesítő értékpapírja
MNB vagy Felügyelet	Magyar Nemzeti Bank
NKP	MNB által 2019. július 1. napján elindított kötvényvásárlási program (Növekedési Kötvényprogram)
Nettó Adósság	A Kibocsátó összes olyan, a rendelkezésre álló készpénzállománnyal csökkentett hitele, illetve kölcsöne, amely nem a tulajdonos által került folyósításra a Kibocsátó számára
Prospektus rendelet	AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2017/1129 RENDELETE az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről
Társaság	Crown Holding Kft.

Tpt.	A 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról
Ptk.	A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
XBond	BÉT által működtetett multilaterális kereskedési rendszert, amely harmadik felek hitelviszonyt megtettesítő értékpapírokra irányuló, vételi és eladási szándékát hozza össze megkülönböztetésmentes módon, szerződést eredményezve

I. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Kibocsátó pénzügyi adatai

A Kibocsátó 2019-2020-as évre vonatkozó auditált, valamint a 2021-es félévre vonatkozó nem auditált mérlegét és eredménykimutatását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

Mérleg (anyagállalati)

	2019	2020	2021 H1
Éves beszámoló mérlege	1000 HUF	1000 HUF	1000 HUF
A. Befektetett eszközök	17 415 435	17 489 854	18 048 480
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	48	42	39
1. Alapítás-átszervezés aktívált értéke	0	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktívált értéke	0	0	0
3. Vagyoni értékű jogok	0	0	0
4. Szellemi termékek	48	42	39
5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	6 019	5 585	5 399
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	6 019	5 585	5 399
4. Tenyészállatok	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	0	0	0
6. Beruházásokra adott előleg	0	0	0
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	17 409 368	17 484 227	18 043 042
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	11 360 140	13 437 128	14 576 059
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	1 289 028	606 116	0
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	323 128	323 128	349 128
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
5. Egyéb tartós részesedés	0	0	0

	2019	2020	2021 H1
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz. álló vállalkozásban	0	0	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	75 000	75 000	75 000
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	4 362 072	3 042 855	3 042 855
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0
B. Forgóeszközök	3 474 493	5 776 690	8 569 163
I. KÉSZLETEK	0	0	0
II. KÖVETELÉSEK	3 430 587	5 609 702	8 243 179
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	0	0	0
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 006 549	4 392 160	6 544 215
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	1 095 500	1 129 000	1 692 684
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
5. Váltókövetelések	0	0	0
6. Egyéb követelések	328 538	88 542	6 280
7. Követelések értékelési különbözete	0	0	0
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	43 906	166 988	325 984
1. Pénztár, csekkek	75	215	188
2. Bankbetétek	43 831	166 773	325 796
C. Aktív időbeli elhatárolások	110 567	185 650	187 815
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	110 394	185 470	185 470
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	173	180	2 345
3. Halasztott ráfordítások	0	0	0
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	21 000 495	23 452 194	26 805 458
D. Saját tőke	19 647 257	20 161 264	21 270 924
I. JEGYZETT TŐKE	3 200	3 200	3 200
I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0	0
II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
III. TÓKETARTALÉK	11 305 876	11 305 876	11 305 876
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	4 864 479	8 338 181	8 852 188
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0

	2019	2020	2021 H1
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	3 473 702	514 007	1 109 660
E. Céltartalékok	0	0	0
F. Kötelezettségek	1 337 067	3 275 065	5 518 669
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 337 067	3 275 065	5 518 669
1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	41 564	41 564
Ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
2. Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
3. Vevőtől kapott előlegek	0	0	0
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	617	2 025	4 587
5. Váltótartozások	0	0	0
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 335 349	2 920 891	5 164 878
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 101	310 585	307 640
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
G. Passzív időbeli elhatárolások	16 171	15 865	15 865
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	0	2 056	2 056
3. Halasztott bevételek	16 171	13 809	13 809
FORRÁSOK ÖSSZESEN	21 000 495	23 452 194	26 805 458

Eredménykimutatás (anyagállalati)

	2019	2020	2021 H1
Éves beszámoló eredménykimutatása	1000 HUF	1000 HUF	1000 HUF
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
02. Export értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	0	0	0
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE	0	0	0
III. EGYÉB BEVÉTELEK	13 104	2 361	0
Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
05. Anyagköltség	0	41	0
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	19 575	50 290	45 749
07. Egyéb szolgáltatások értéke	3 957	2 241	1 254
08. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0
IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	23 532	52 572	47 003
10. Bérköltség	2 000	2 532	1 387
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	562	533	82
12. Bérjárulékok	928	900	246
V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	3 490	3 965	1 715
VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	426	440	189
VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	153 467	769	43
Ebből: értékvesztés	0	0	0
A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-167 811	-55 385	-48 950
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	65 542	0	1 132 290
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	65 542	0	1 132 290
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	3 705 896	459 980	0
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből származó bevételek, árfolyamnyereségek)	0	0	0
Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott	0	0	0
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	78 194	117 694	0
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	48 216	117 694	0
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	98 833	27 240	29 681
Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	3 948 465	604 914	1 161 971

	2019	2020	2021 H1
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	302 999	4 493	0
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	15 070	0	0
19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások	0	5 755	0
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	5 755	0
20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	172	2 065	49
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	172	1 833	0
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	3 724	18 814	3 312
Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	306 895	31 127	3 361
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	3 641 570	573 787	1 158 610
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉN	3 473 759	518 402	1 109 660
X. Adófizetési kötelezettség	57	4 395	0
D. ADÓZOTT EREDMÉN	3 473 702	514 007	1 109 660

Cash flow (anyavállalati)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019	2020	2021 H1
1	I. Működési cash flow, 1-13. sorok	4 335 544	-1460 339	717 811
2	1a Adózás előtti eredmény ±	3 473 759	514 007	1 109 660
3	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0	0
4	1b Korrekciók az adózás előtti eredményben	-161 375	-26 779	0
5	1 Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	3 312 384	487 228	1 109 660
6	2 Elszámolt amortizáció +	426	440	189
7	3 Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	15 070	0	0
8	4 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0	0
9	5 Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0	0
10	6 Szállítói kötelezettség változása ±	617	1 408	2 562
11	7 Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	1 223 190	309 484	2 241 042
12	8 Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-13 355	-306	0
13	9 Vevőkövetelés változása ±	0	0	0
14	10 Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-148 212	-2 179 115	-2 633 477
15	11 Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-54 519	-75 083	-2 165
16	12 Fizetett adó (nyereség után) -	57	4 395	0
17	13 Fizetett osztalék, részesedés -	0	0	0
18	II. Befektetési cash flow, 14-18. sorok	-12 926 524	549 937	-558 815
19	14 Befektetett eszközök beszerzése -	11 628 038	74 859	1 164 931
20	15 Befektetett eszközök eladása +	0	528 786	0
21	16 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	682 912	606 116
22	17 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	1 364 028	586 902	0
23	18 Kapott osztalék, részesedés +	65 542	0	0
24	III. Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok	8 152 000	1 006 705	0
25	19 Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	8 155 000	0	0
26	20 Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0	0
27	21 Hitel és kölcsön felvétele +	0	1 009 805	0
28	22 Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0	0

29	23	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0	0
30	24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0	0
31	25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0	0
32	26	Véglegesen átadott pénzeszköz -	3 000	3 100	0
33		IV. Pénzeszközök változása ($\pm I \pm II \pm III$. sorok) \pm	-438 980	96 303	158 996
34	27	Devizás pénzeszközök átértékelése \pm	98 833	26 779	0
35		V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	-340 147	123 082	158 996

II. SZÁMÚ MELLÉKLET

Crown Holding Kft. zöldkötvény-keretrendszer



CROWN HOLDING KFT. GREEN BOND FRAMEWORK

February 2022

Contents

1. Introduction	3
1.1. The sustainability strategy of Company	3
1.2. Crown and the EU Taxonomy	4
1.3. The Green Bond Framework	5
2. Use of Proceeds	6
2.1. Excluded projects and assets.....	8
3. Process for Project Evaluation and Selection	8
4. Management of Proceeds	9
5. Reporting	10
5.1. Allocation Report	10
5.2. Impact Report.....	10
6. External Review	11
6.1. Allocation report audit.....	11

1. Introduction

Crown Holding Kft. (the “Company”) is a Hungarian limited liability company (Kft.) that is active in the real estate sectors of Hungary and Romania. Crown pursues an opportunistic investment strategy, looking for undervalued assets and development opportunities with which it can expand its income-generating portfolio. Its portfolio includes commercial properties (shopping malls, offices buildings, and hotels).

Crown’s plans include the acquiring of properties and the development of a hotel in Budapest, as well as extending and upgrading existing properties on its portfolio.



More than 70% of the portfolio's gross leasable area belongs to the retail sector. In the market of Oradea – which is a significant Romanian city – the company has a small cluster of assets: three shopping centers, including the first and largest in the city, the Lotus Center (40,000 m²), the Lotus Retail Park (15,000m²) (located in the city’s prime shopping destination, as well as the OSC (35,000 m²), which was recently refurbished. Lotus Center also contains solar panel with a capacity of 2.2MW. Crown intends to continue the installation of solar panels on the other shopping centers as well.

Regarding the geographical distribution, around 75% of the total property value can be found in Romania and 25% in Hungary. Crown’s main tenant is ITHS, a subsidiary of T-Systems and Deutsche Telekom in Hungary.

1.1. The sustainability strategy of the Company

Crown intends to contribute to the goals of the European Union's Green Deal to cut emissions by at least 55% by 2030, and to become the first climate-neutral continent by 2050. In July 2021 Since the Commission presented several proposals on how it intends to achieve climate neutrality by 2050, including greenhouse gas emission targets for

sectors the construction and buildings sectors, the increased share of renewable energy, the Company can play a positive role in the transition to the net-zero economy.¹

Crown endorses all of the 17 Sustainable Development Goals ("SDG"s)² as defined by the United Nations for the period 2015 -2030, as well as the 2015 Paris Agreement within the United Nations Framework Convention on Climate Change. Based on the Eligible Projects and Assets of the Green Bond Framework, the Company can especially support the following Goals:



1.2. Crown and the EU Taxonomy³

The EU Taxonomy lists environmentally sustainable economic activities, so it can play an important role in helping the EU scale up sustainable investment and implement green initiatives in Europe. The clear definitions help companies, investors, and policymakers in considering environmentally sustainable activities.

The Taxonomy Regulation established 6 environmental objectives, for some of which the activities can contribute to while Doing No Significant Harm (DNSH) to the other objectives:

- ✓ Climate change mitigation
- ✓ Climate change adaptation
- ✓ The sustainable use and protection of water and marine resources

¹ EU climate action and the European Green Deal
https://ec.europa.eu/clima/policies/eu-climate-action_en

² United Nations: The 17 Goals
<https://sdgs.un.org/goals>

³ EU Taxonomy
https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities_en

- ✓ The transition to a circular economy
- ✓ Pollution prevention and control
- ✓ The protection and restoration of biodiversity and ecosystems

The Company's Green Bond Framework lists projects and assets that are especially relevant to the Construction and real estate activities sector of the EU Taxonomy and aims to incorporate the relevant recommendations into its Eligible Projects and Assets.

1.3. The Green Bond Framework

The Company's Green Bond Framework is based on the recommendations of the International Capital Market Association (ICMA) 2021 Green Bond Principles (GBP). The Framework's commitments are applied to green bonds issued by the Company. The green bond proceeds will be allocated to finance/refinance – with a look-back period of 24 months for refinancing activities –, in part or in full, new and/or existing Eligible Projects and Assets with clear environmental benefits.





The Framework contains all of the components recommended by the GBP:

- ✓ Section 2: Use of Proceeds
- ✓ Section 3: Process for Project Evaluation and Selection
- ✓ Section 4: Management of Proceeds
- ✓ Section 5: Reporting

Future changes in the Green Bond Principles and the EU Taxonomy may be implemented in updated versions of this Green bond Framework. Any updated version of this framework will either keep or improve the current levels of transparency and reporting disclosures, including the corresponding review (SPO) by an external consultant.

2. Use of Proceeds

The use of green bond proceeds for the Company issuances within this Framework are intended to be in line with the 2021 ICMA GBP, therefore all Green Assets and Projects should provide clear environmental benefits and promote the transition to a low-carbon, climate-resilient, and sustainable economy.

GBP Eligible Category	Eligible Projects/Assets	SDG Mapping	EU Taxonomy Activities
<p>Green Buildings</p> 	<p>Acquisition or construction of buildings that meet the following, recognized standards, such as:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BREEAM (minimum certification Excellent), or • LEED (minimum certification Gold), or • At least 10% better than the minimum criteria for nearly zero energy buildings NZEAB), or • CBS Residential⁴ or Commercial⁵ building criteria for the target country <p>Financing of major renovations resulting in at least a 30% decrease in overall energy consumption, or achieve the required energy efficiency in line with the applicable national building code for newly-built properties, or</p> <p>a two-grade upgrade in the local energy performance label, if it results in at least 20% improvement in emissions/energy performance/PED</p>	 	 <ul style="list-style-type: none"> ✓ Construction of new buildings; ✓ Installation, maintenance and repair of energy efficiency equipment; ✓ Renovation of existing buildings; ✓ Acquisition and ownership of buildings

⁴ Location Specific Criteria for Residential Buildings & Calculator <https://www.climatebonds.net/standard/buildings/residential/calculator>

⁵ Location Specific Criteria for Commercial Buildings & Calculator <https://www.climatebonds.net/standard/buildings/commercial/calculator>



Investment in/expenditures on the R&D, operation, distribution, and maintenance of equipment or technology helps reduce energy consumption and increase energy savings, such as:

- energy storage,
- smart grids,
- efficient lighting.



- ✓ Construction of new buildings;
- ✓ Renovation of existing buildings;
- ✓ Installation, maintenance and repair of energy efficiency equipment;
- ✓ Renovation of existing buildings;
- ✓ Acquisition and ownership of buildings;
- ✓ Installation, maintenance, and repair of instruments and devices for measuring, regulation, and controlling energy performance of buildings



Investments in or expenditures on the installation of solar power or heat pump or stand-alone solar farms, and related infrastructure investments (e.g. grid connections, electric substations, or networks)



- ✓ Installation, maintenance, and repair of renewable energy technologies



Financing of/investments in supportive clean infrastructure services (especially charging stations for electric vehicles, or bicycle storages)



- ✓ Installation, maint. and repair of ch. stations for EVs in buildings

2.1. Excluded projects and assets

The Company will not use the green bond proceeds for activities that would contradict the fulfillment of the net-zero economy and social goals, such as fossil-based energy generation, nuclear energy generation, R&D within weapons and defense industries, potentially environmentally negative resource extraction (e.g. rare-earth elements or fossil fuels), gambling or tobacco.

3. Process for Project Evaluation and Selection

The project evaluation and selection process of the Company ensures that the green bond proceeds will be allocated only to Eligible Projects and Assets that meet the criteria of the GBP and this Framework.

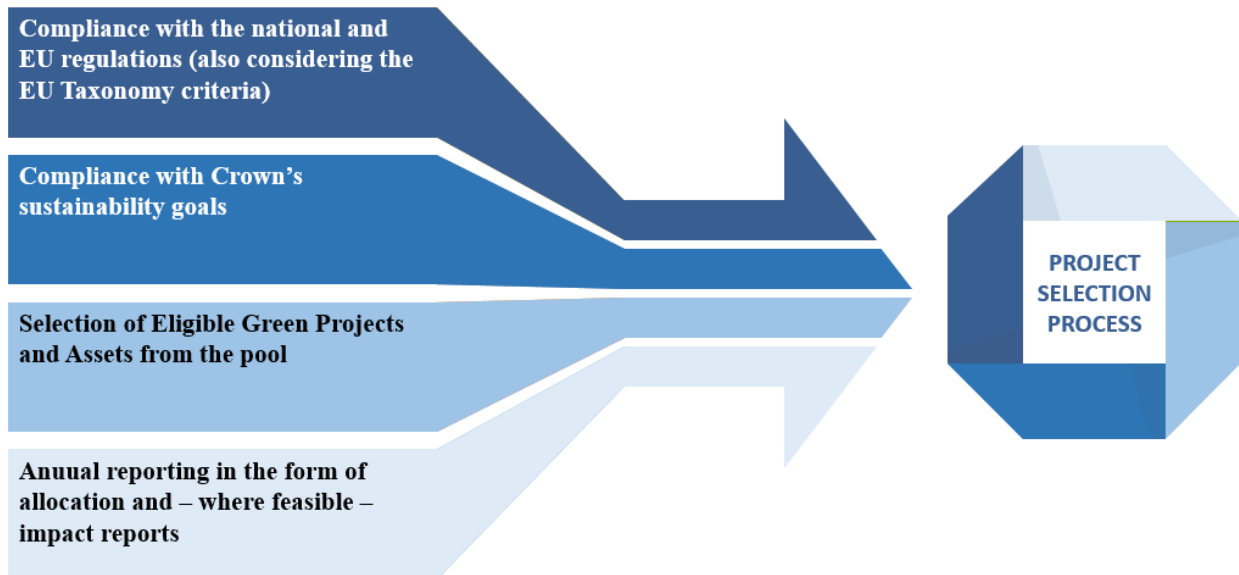
The Green Bond Committee (GBC) will be established to monitor the sustainability finance processes of the Company. The GBC will meet at least annually and play a key role in the preparation, coordination, and governance of Crown's green strategy and sustainable investment decisions. The GBC will consist of the following members:

- ✓ **CEO of Crown**
- ✓ **CFO of Crown**
- ✓ **Technical Director of Crown**

The GBC selects the Eligible Projects and Assets are selected based on the Use of Proceeds categories of the Framework where relevant external certifications (such as the green building certifications, the EPC label of the new or refurbished/renovated property) or the alignment with the GBP and the EU Taxonomy are also considered to ensure that the Eligible Projects and Assets contribute to the highlighted UN SDGs, while also keep in mind the EU Taxonomy criteria and the Do No Significant Harm (DNSH)⁶ principle.

The Committee makes decisions by open voting, by a simple majority of those present. In the case of a tie, the Chairman's vote decides.

⁶ Activities that do no significant harm to the following six environmental objectives: Climate change mitigation, Climate change adaptation, Sustainable use and protection of water and marine resources, Transition to a circular economy, Pollution prevention and control, Protection and restoration of biodiversity, and ecosystems.



The GBC will monitor the development of the relevant green KPIs and targets. The Committee can also involve an external sustainability expert.

Crown also considers the interests of other stakeholders – the projects' social co-benefit – in the selection of Green Projects and Assets as part of its Environmental and Social (ES) risk management process, in the form of relevant trade-off analysis, as it is suggested by the 2021 GBPs. The ES risks are managed by the CGFC. If a meaningful ES risk is identified, the Committee provides a mitigation proposal during the project evaluation and selection process.

4. Management of Proceeds

Crown will allocate the green bond proceeds to a dedicated Green Portfolio, which will consist of the Eligible Projects and Assets selected by the GBC. The Company will track the proceeds of each green bond separately in a spreadsheet (Green Register), maintained by the GBC. This Green Register will contain information on the selected Eligible Projects and Assets and the Green Bonds, such as the project category, location, ISIN, maturity, amount outstanding. The Green Register will also serve as a basis for the annual reporting.

The GBC intends to allocate the green bond proceeds as soon as possible, preferably within 24 months after issuance. If a Project or Asset no longer qualifies as eligible during the life of the green bond, the Project/Asset will be replaced by another Eligible Project or Asset as stated by this Framework.

Temporary holdings

While the Green Portfolio has a positive balance (which means not all proceeds have been allocated yet), the net proceeds may be invested or utilized following the

sustainability policy of the Company and the criteria defined by the Framework. Such unallocated funds may be invested in short-term, liquid interest-bearing securities (e.g. Hungarian or other European sovereign bonds) or cash/cash equivalents.

5. Reporting

Crown intends to publish an annual report on its website within 12 months of the green bond issuance and then annually until full allocation, to enable investors and other stakeholders to follow the development of the Eligible Projects and Assets funded by Green Bond Instruments.

The report will contain information on the Eligible Projects and Assets that have been financed with green bonds, a summary of the activities of the Company in the past year relevant to green bonds as well as information, including examples, of the financed Eligible Projects' and Assets' adherence to the Green Bond Principles.

The planned annual green bond report will include:

- ✓ the **Allocation Report**; and
- ✓ the **Impact Report** on a best effort basis (based on the availability of relevant data and KPIs).

5.1. Allocation Report

Allocation of green bond proceeds will be provided at a project level, where no confidentiality agreements, competitive considerations, or a large number of underlying qualifying projects limit the amount of detail that can be published. In that case, the information will be provided at an aggregated level, with an explanation of why project-level information is not given. The Allocation Report will contain the following data:





- ✓ **Total amount** of green bond instrument proceeds allocated
- ✓ **Remaining balance** of unallocated green bond proceeds
- ✓ **Share of financing/refinancing** of new/existing projects
- ✓ **Geographical distribution** of the Eligible Projects/Assets

5.2. Impact Report

Crown also intends to provide impact reporting to disclose the environmental impact of the Eligible Projects and Assets financed under the Company's Green Bond Framework at the level of each Eligible Project Category defined by the section of Use of Proceeds, on a best effort basis. Impact reporting – if the relevant data are available – may contain the metrics recommended by the 2021 Harmonised Framework for Impact Reporting.⁷

⁷ Harmonised Framework for Impact Reporting June 2021
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Handbook-Harmonised-Framework-for-Impact-Reporting-June-2021-100621.pdf>

The following metrics can serve as a basis for the Impact Reporting:

GBP Eligible Category	Impact Indicator
<p>Green Buildings</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Type of certification and degree of certification for buildings (e.g. LEED, BREEAM, EPC) ✓ Estimated annual GHG emission avoided (tCO₂e) ✓ Annual energy savings (MWh)
<p>Energy Efficiency</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ CO₂ emissions reduced/avoided in tCO₂ ✓ Energy saving in kWh/m² ✓ Amount of waste minimized, reused, or recycled in tons
<p>Renewable Energy</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Expected annual renewable energy generation (MWh) ✓ Installed renewable energy capacity (MW)
<p>Clean Transport</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Number of clean (e.g. electric) vehicle chargers deployed ✓ EV charging station total power (MWh) ✓ Geographical coverage of the EV charging stations in km²

6. External Review

Crown mandated an external reviewer to assess through a pre-issuance external review (SPO) the alignment of the Company's Green bond Framework with the four core components of the ICMA 2021 GBP.

Both the Framework and the SPO will be published on the website of the Company.

6.1. Allocation report audit

The Company may obtain an annual review from an external auditor, based on the allocation of green bonds and other green bond instruments' proceeds to the Eligible Projects and Assets on an annual basis.

III. SZÁMÚ MELLÉKLET

Scope Ratings külső ESG szakértői véleménye

Second-Party Opinion Crown Holding Kft. Green Bond Framework

Hungarian Real Estate Development



Scope ESG Analysis has assessed the alignment of the Green Bond Framework (Framework) of Crown Holding Kft. (Crown) with the 2021 Green Bond Principles (GBP) of the International Capital Markets Association (ICMA). In Scope’s opinion, Crown’s green bond framework is fully aligned with the GBPs.

This second-party opinion is based on the four GBP components: use of proceeds, process for project evaluation and selection, management of proceeds, and reporting. In addition, our methodology supplements the use of proceeds element with three additional assessments: alignment with the EU Taxonomy’s criteria on climate change mitigation, an impact of proceeds assessment and a review of impact risks. The Framework has received two leaves, which is the second highest score in our ‘leaf score’ system.

Issuance assessment

GBP components	Fulfilment	Overall assessment
Use of proceeds	<ul style="list-style-type: none"> Green buildings Energy efficiency Renewable energy Clean transport 	
Process for project evaluation and selection	<ul style="list-style-type: none"> Establishment of Green Bond Committee comprising three members of the company and the possibility to include a sustainability expert to manage the process evaluation and selection of projects 	
Management of proceeds	<ul style="list-style-type: none"> Proceeds documented and updated in the green finance register Proceeds allocated as soon as possible and held in short-term, liquid interest-bearing government bonds or cash and cash equivalents before allocation 	
Reporting	<ul style="list-style-type: none"> Annual reporting of allocation of proceeds within 12 months of first issuance Impact metrics include reporting on greenhouse gas emissions savings, energy savings and renewable energy generation 	

Figure 1: Alignment with United Nations Sustainable Development Goals



Figure 2: Engagement with EU Taxonomy draft regulation



Head of ESG

Said Yakhloufi
+49 69 6677389-32
s.yakhloufi@scopeanalysis.com

Analysts

Bernhard Bartels
+49 69 6677389-19
b.bartels@scopeesg.com

Wendy Fernandez
+33 182 885-557
w.fernandez@scopegroup.com

Aayushi Gupta
+49 696 677389-10
a.gupta@scopeesg.com

Scope ESG Analysis GmbH

Lennéstraße 5
10785 Berlin
Phone +49 30 27891 0
Fax +49 30 27891 100

esg@scopegroup.eu
www.scopegroup.com

Bloomberg: SCOP






Methodology

We were commissioned by the issuer to provide a second-party opinion on its Framework. We based our opinion on:

- Crown's internal documents;
- Interviews with Crown's relevant stakeholders;
- Documents on external market/regulatory research; and
- Data from our internal database.

Our leaf score summarises our evaluation and verification of the environmental impact of Crown's Framework. The described targets within each of the green project categories lead to individual leaf scores. In the case of multiple project categories, the aggregate of the scores yields the overall score of our second-party opinion report.

Our minimum requirement for GBP alignment defines that each green project category of the Framework has a positive environmental impact, as represented by one green leaf.

Scoring	Description	GBP category	Sector criteria
	Transformative environmental contribution and strong alignment with relevant market standards	Green buildings Energy efficiency Renewable energy Clean transport	LEED (Platinum) or BREEAM (Outstanding) and life cycle assessment Residential Energy Performance Certificate (EPC) of A to A+ Self-sufficient building; energy supply exclusively from solar, wind or geothermal sources Zero direct-emissions transportation and supportive infrastructure such as electric vehicles and public transportation, charging stations, bicycle parking
	Significant environmental contribution and alignment with selected market standards	Green buildings Energy efficiency Renewable energy Clean transport	LEED (Gold) or BREEAM (Excellent or Very Good) Residential Energy Performance Certificate (EPC) of at least B Energy demand partly covered by renewable energy; long-term goal is self-sufficiency of the building Semi-electric transportation or transportation infrastructure that substantially reduces current emissions output
	Environmentally friendly but limited long-term transformation	Green buildings Energy efficiency Renewable energy Clean transport	LEED (Silver) or BREEAM (Good) Residential Energy Performance Certificate (EPC) of at least C At least one element (e.g. heat pump, solar cells) is integrated into the building Transportation that reduces emissions but does not contribute to long-term transformation or transportation infrastructure that can be environmentally harmful in its construction
	No significant environmental contribution	Green buildings Energy efficiency Renewable energy Clean transport	LEED (Certified) or BREEAM (Pass) Residential Energy Performance Certificate (EPC) of at least D to E Sparse use of renewable energy Transportation or transportation infrastructure that has the same overall emissions output
	Negative environmental impact	Green buildings Energy efficiency Renewable energy Clean transport	No certification Residential EPC lower than F; greenfield construction No share of renewable energy Transportation or transportation infrastructure that increases the emissions output

Business model: Acquisition and upgrading of undervalued property

Green bond framework centres around Crown's main business activities

Introduction

Crown Holding Kft. was founded in 2015 as a Hungarian limited liability company (Kft.) active in the real estate sector in Hungary and Romania. Crown's investment strategy centres around acquiring undervalued assets and development opportunities to expand its income-generating portfolio through renovations and other property upgrades. The portfolio focuses on commercial properties, including shopping malls, office buildings, and hotels. As of today, the retail sector accounts for more than 70% of the portfolio's gross leasable area.

Regarding geographical distribution, around 75% of the total property value is located in Romania and 25% in Hungary. Crown's main tenant is ITHS, a subsidiary of T-Systems and Deutsche Telekom in Hungary.

Crown has a small cluster of important assets in Oradea, Romania. Properties are concentrated in the retail sector and Crown plans to acquire more properties and develop a hotel in Budapest, as well as expanding and upgrading existing properties in its portfolio.

The company plans to issue a green bond whose proceeds will be allocated to the partial or full financing/refinancing of new and/or existing eligible projects and assets with substantial environmental benefits. The look-back period for Crown's refinancing activities will be 24 months.

Overall sustainability strategy

Crown has not defined an overarching climate strategy to date. Sustainability targets are based on climate targets from the European Union's Green Deal and the Paris Agreement as well as on the UN's Sustainable Development Goals (SDGs).

The EU has regulated new building construction in line with its aims to reduce emissions by at least 55% by 2030 and become climate-neutral by 2050¹. Crown has stated that it seeks to contribute to this objective through its business activities.





The Framework can be interpreted as a major pillar of Crown's overall sustainability strategy with its focus on the company's main business activities. Consequently, the upcoming green bond activities will be a key driver of the company's expected contribution to environmental objectives.

¹ https://ec.europa.eu/clima/eu-action/european-green-deal_en

Issuance

Green Bond Principles: assessment of issuance

I. Use of proceeds

Green project category	Fulfilment	Leaf score
Green buildings	<p>Acquisition or construction of buildings that meet the following standards:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BREEAM (ranking Excellent or above) • LEED (ranking Gold or above) • Ranked at least 10% better than the minimum Hungarian Energy Performance Certificate (EPC) for nearly zero energy buildings (NZEB) • CBS Residential or Commercial building criteria for the target country <p>Financing of major renovations leading to at least 30% reduction in overall energy consumption or achievement of required energy efficiency in line with the applicable national building code for newly built properties or a two-grade upgrade in the local energy performance label, if it results in an at least 20% improvement in emissions/energy performance/primary energy demand</p>	
Energy efficiency	<p>Investment in R&D, operation, distribution, and maintenance of equipment or technology to reduce energy consumption and increase energy savings, such as:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energy storage • Smart grids • Efficient lighting 	
Renewable energy	<p>Investments in or expenditures on the installation of solar power or heat pumps or stand-alone solar farms, and related infrastructure investments such as grid connections, electric substations, or networks</p>	
Clean transport	<p>Financing of or investment in supportive clean infrastructure services (charging stations for electric vehicles or bicycle storages)</p>	

Crown's Framework scores two leaves overall

The green project categories 'green buildings' and 'energy efficiency' have scored two green leaves as the criteria demonstrate a significant environmental contribution. Crown aims for a minimum energy efficiency of BB, which signifies a nearly zero-energy building (NZEB) and consumption of less energy than buildings constructed according to the regulatory threshold.

For the 'renewable energy' category, Crown also scores two green leaves led by its intention to invest in the installation of solar power or heat pumps or stand-alone solar farms in its real estate development projects. As solar panels and heat pumps do not contribute equally to the renewable energy category, we provide further information on the environmental impact risks of heat pumps in the risk section on page 8 of this opinion.

Crown scores two green leaves in the 'clean transport' category. The company plans to finance supportive clean infrastructure services, such as charging stations for electric vehicles or bicycle storages. We note that the environmental impact is driven by the national energy mix, which is dominated by non-renewable energy sources in the respective jurisdictions.

Crown plans to invest 67% of the proceeds in Hungary and 33% in Romania.

Crown scores two green leaves in each individual category.

Scope's assessment: Crown's aggregate score of two leaves indicates alignment with selected sector criteria. The use of proceeds provisions of the Framework comply with the GBP.

II. Process for project evaluation and selection

Crown will establish a Green Bond Committee (GBC) to monitor the sustainability finance processes of the company. The GBC will select the eligible projects and assets based on the use of proceeds categories defined in the Framework.

The GBC will meet at least annually and will oversee the preparation, coordination and governance of Crown's green strategy and sustainable investment decisions, as well as monitoring the development of the relevant green key performance indicators and targets.

The GBC comprises three members of Crown: the CEO, CFO and a technical director. The company will also use the option of including an external sustainability expert on a voluntary basis. The GBC will conduct its decision-making process by open voting and a simple majority of present members. The Chairman's vote will decide in case of a tie.

Crown has detailed the exclusion criteria for its eligible projects and assets under the green bond proceeds. These are activities that would contradict alignment with the net-zero economy and social goals. Hence, the following sectors are excluded from direct activities:

- Fossil-based energy generation
- Nuclear energy generation
- R&D in the weapons and defence industries
- Environmentally negative resource extraction operations
- Gambling
- Tobacco

Scope's assessment: Crown's project evaluation is aligned with the GBP. The inclusion of an external sustainability expert in the GBC as well as the detailed exclusion criteria lend credibility and ensure the quality of the process. In view of Crown's company size and capacities, we assess the composition and decision-making process of the GBC as adequate.

III. Management of proceeds

The proceeds from the green bond(s) will be managed by the GBC in a green register. The company will track the proceeds of each green bond separately in the green register. The green register will include detailed information on the selected projects, assets and green bonds such as project category, location, ISIN, maturity and amount outstanding. If a project or asset no longer qualifies as eligible during the life of the bond, it will be removed from the register and an amount equal to the allocated funds will be reinvested in an eligible asset.

Crown intends to allocate the proceeds as soon as possible, preferably within 24 months after issuance. Before allocation, the proceeds may be invested in short-term, liquid interest-bearing securities (e.g. Hungarian or other European sovereign bonds) or cash/cash equivalents, following Crown's sustainability policy. Crown will not allocate proceeds to temporary holdings if those assets have ESG-related controversies.

Crown will publish annual allocation and impact reports on project outcomes

Crown intends to use at least 90% of the green bond proceeds to finance new projects and, in the case of further issuances, a maximum 30% of the bond proceeds will be allocated to refinancing activities.

Scope's assessment: Crown's management of proceeds complies with the GBP.

IV. Reporting

Crown has committed to publishing an annual report on its website within 12 months of the green bond issuance and then annually until full allocation. The company will provide an annual allocation report containing information on the eligible projects and assets, a summary of the company's activities in the previous year linked to the green bond and will include examples of financed projects and assets.

The allocation of green bond proceeds will be provided at a project level, when no confidentiality agreements, competitive considerations, or a large number of underlying qualifying projects limit the amount of detail that can be published. In such cases, the information will be provided at an aggregated level, with an explanation of why project-level data was not given. The allocation report will include the following metrics:

Allocation report
Total amount of green bonds allocated
Remaining balance of unallocated bond proceeds
Geographical distribution of projects
Share of financing/refinancing

In accordance with the 2021 Harmonised Framework for Impact Reporting, Crown has committed to annually report the impact indicators listed in the table below, if available.

Category	Impact report
Green building	Type of certification and degree of certification for buildings (LEED, BREEAM, EPC)
	Estimated annual greenhouse gas emissions avoided (tCO ₂ e)
	Annual energy savings (MWh)
Energy efficiency	CO ₂ emissions reduced/avoided in tCO ₂
	Energy savings in kWh/m ²
	Amount of waste minimised, reused, or recycled in tons
Renewable energy	Expected annual renewable energy generation (MWh)
	Installed renewable energy capacity (MW)
Clean transport	Number of clean (e.g. electric) vehicle chargers deployed
	Electric vehicle charging station total power (MWh)
	Geographical coverage of the electric vehicle charging stations in km ²

Scope's assessment: The reporting proposed by Crown complies with the GBP.

Scope's opinion

Alignment with SDGs

Crown's Framework links to five relevant UN SDGs

The SDGs adopted by all UN member states in 2015 are a collection of 17 global targets comprising an agenda for achieving sustainable development by 2030. We deem the

following SDGs to be relevant for Crown²:

7. Affordable and clean energy: Ensure access to affordable, reliable, sustainable, and modern energy for all.

8. Decent work and economic growth: Promote sustained, inclusive and sustainable economic growth, full and productive employment, and decent work for all.

9. Industry, innovation and infrastructure: Build resilient infrastructure, promote inclusive and sustainable industrialisation, and foster innovation.

11. Sustainable cities and communities: Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient, and sustainable.

13. Climate action: Take urgent action to combat climate change and its impacts.

Appendix 3 lists the relevant indicators for measuring Crown's contribution to each SDG. The contribution to the SDGs can be quantified in post-issuance impact reporting.

Alignment with EU Taxonomy

The Taxonomy Regulation was published in the Official Journal of the European Union on 22 June 2020 and entered into force on 12 July 2020. It establishes a basis for the EU taxonomy by setting out four overarching conditions that a particular economic activity must meet to qualify as environmentally sustainable. The Taxonomy Regulation establishes six environmental objectives: climate change mitigation, climate change adaptation, the sustainable use and protection of water and marine resources, the transition to a circular economy, pollution prevention and control, and the protection and restoration of biodiversity and ecosystems. A first delegated act on sustainable activities for climate change adaptation and mitigation was approved on 21 April 2021 and formally adopted on 4 June 2021 for scrutiny by co-legislators. A second delegated act for the remaining objectives will be published in 2022.

The project categories of Crown's Framework pertain to the following taxonomy sectors for which the first delegated act on climate change mitigation specifies technical screening criteria:

- Acquisition and ownership of buildings
- Construction of new buildings
- Renovation of existing buildings
- Installation, maintenance and repair of energy efficiency equipment
- Installation, maintenance and repair of instruments and devices for measuring, regulation and controlling energy performance of buildings
- Installation, maintenance and repair of charging stations for electric vehicles in buildings (and parking spaces attached to buildings)
- Installation, maintenance and repair of renewable energy technologies

The technical screening criteria for the construction of new buildings states that the net primary energy demand of new construction must be at least 10% lower than the primary energy demand resulting from the relevant NZEB requirements. Crown's Framework sets the minimum requirement for outperforming the EPC of NZEBs at 10%. For the acquisition and ownership of buildings, the taxonomy's technical criteria require the

Crown's Framework voluntarily engages with EU Taxonomy Regulation draft

² In its Green Bond Framework, Crown refers only to SDGs 7 and 11 as material SDGs for the scope of its projects. In its SPOs, Scope maps the eligible GBP categories to those SDGs with a high relevance for the SDGs rather than those with a high degree of alignment or positive achievement.

buildings to have at least an EPC class A or to be within the top 15% of the operational EPC. Crown's Framework aligns with these criteria. For the renovation of existing buildings, the taxonomy's technical criteria require a reduction in primary energy demand by at least 30% or compliance with national and regional building regulations for 'major renovation'. Crown's Framework aligns with these criteria as it sets the same requirements for renovation of existing buildings. For the installation, maintenance and repair of energy equipment, the taxonomy's technical criteria require the installation of energy efficient light sources, as well as heating, ventilation, and air conditioning with highly efficient technologies. Crown's Framework aligns with these criteria for the installation of equipment or technology that helps reduce energy consumption such as energy storage, smart grids, and efficient lighting. For the installation, maintenance and repair of instruments and devices for measuring, regulation and controlling the energy performance of buildings, the taxonomy's technical criteria require the installation of smart thermostat systems, lighting control systems, and/or solar control systems in roofs. Crown's Framework aligns with these criteria. For the installation, maintenance and repair of charging stations for electric vehicles in buildings (and parking spaces attached to buildings), the taxonomy's technical criteria specify the installation, maintenance or repair of charging stations for electric vehicles. Crown's Framework complies with the technical screening criteria as the activity within clean transportation specifies the installation of charging stations for electric vehicles. Finally, for the installation, maintenance and repair of renewable energy technologies, the activity complies with the technical screening criteria as Crown's framework will finance solar power systems and heat pumps, contributing to the targets for renewable energy for heating and cooling in accordance with Directive (EU) 2018/2001.

The EU Taxonomy defines a 'do no significant harm' (DNSH) assessment. The DNSH assessment ensures that other environmental objectives are not harmed while a substantial contribution is made to one or more environmental objectives.

Crown has confirmed adherence to DNSH criteria

The DNSH specify a set of criteria for activities relating to the construction of new buildings, the renovation of existing buildings and the installation, maintenance, and repair of energy efficiency equipment. Crown has stated its intention to align with these criteria where the necessary data are available. Going forward, Crown plans to monitor the additional DNSH criteria including the performance of the state-of-the-art water appliances in its buildings. The EU taxonomy has not specified DNSH criteria for the remaining sectors.

An assessment of minimum social safeguards is not included in the analysis.

Impact of proceeds

Crown's impact: renewable energy

Share of renewable energy in Hungary and Romania

The EU is setting energy targets which aim to derive at least 32% of energy from renewables by 2023³. Hungary's Energy Strategy aims for approximately 20% of primary energy to be derived from renewables by 2023⁴; Romania aims to achieve 30.7% by 2023⁵. Figure 1 shows that obtaining a larger share of electricity from renewable sources remains a challenging objective for Hungary. While the share is increasing, at approximately 16.49%, it remains significantly below the European average of 19.6%. Romania plans to replace a significant share of electricity production based on carbon-

³ https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2030_en

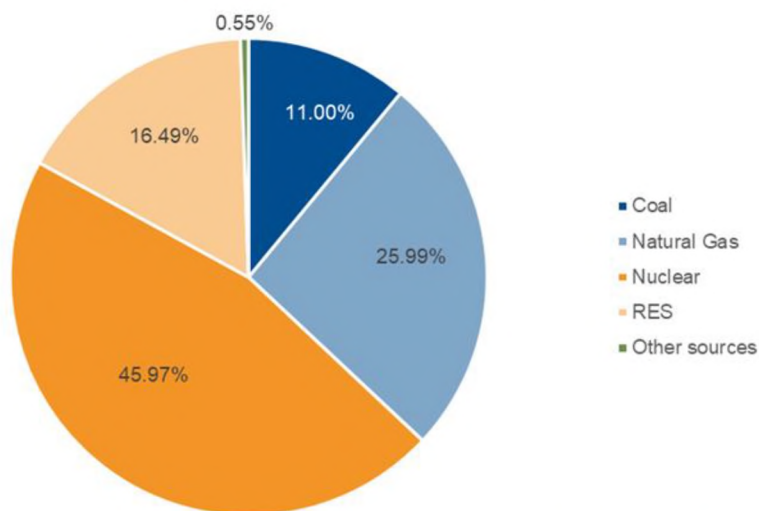
⁴ <https://www.iea.org/policies/5913-2030-energy-strategy-of-hungary>

⁵ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/ro_final_necp_main_en.pdf

⁶ https://www.destatis.de/Europa/EN/Topic/Environment-energy/_node.html?sessionId=B84CAE3B50C87A095766BA4C2208304B.live722

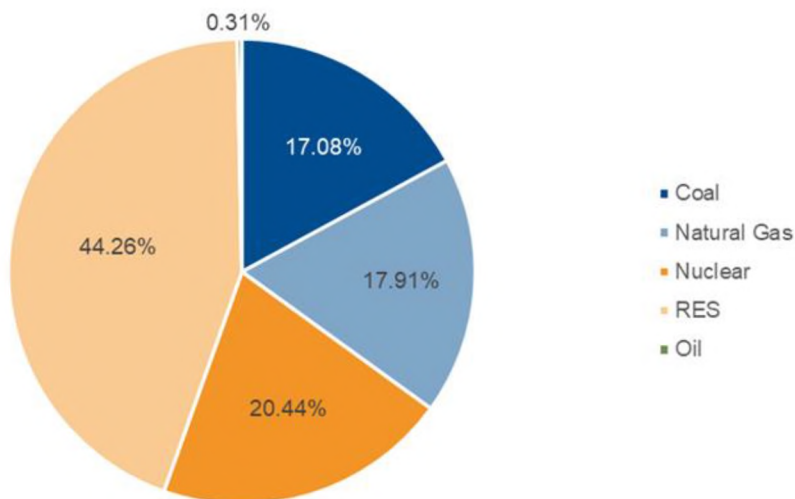
intensive sources with new gas, nuclear energy, and renewable energy sources as well as efficient low-carbon plants⁷. Figure 2 shows that in total, Romania's electricity mix already includes a share of 44.26% from renewables.

Figure 1: Net electricity generation structure in Hungary 2020



Source: <https://www.iea.org/countries/hungary>

Figure 2: Net electricity generation structure in Romania 2020



Source: <https://www.iea.org/countries/romania>

Crown's ambitions in the renewable energy sector are twofold: the company plans to finance stand-alone solar farms with this issuance as well as solar panels or heat pumps to directly supply real estate within renewable energy.

By financing solar farms or related infrastructure, Crown will contribute to increasing renewable energy generation (Figures 1 and 2). Furthermore, this goal will contribute to lower reliance on energy imports.

According to Hungary's Energy Strategy, 75% of Hungarian household energy consumption relates to heating⁸. Hot water production in households accounts for a

⁷ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/ro_final_necp_main_en.pdf

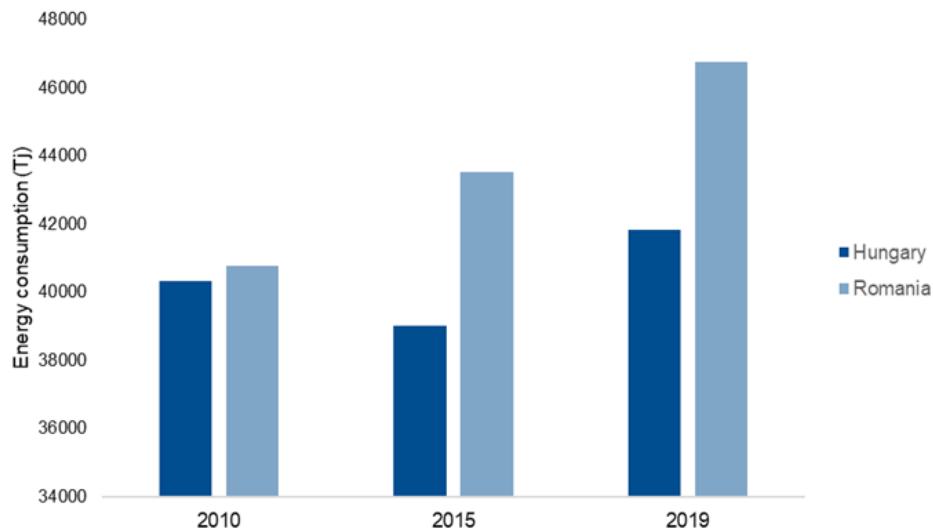
Crown focuses on national and EU level requirements for green buildings

further 10% of energy consumption. Currently, heating is largely supplied with natural gas⁹. Hungarian regulation has prescribed an average 25% share of renewable energy for new property construction after 2020 to reach the NZEB performance level¹⁰. In Romania, the government has increased its share of renewable energy from 10% to 30% to reach the NZEB performance level¹¹. To realise these objectives, the strategy strongly encourages the installation of decentralised heat pumps and solar power.

Crown's impact: green buildings

In addition to the taxonomy on sustainable finance, the EU has set targets to realise the Paris Agreement, including a reduction in greenhouse gas emissions of at least 40% by 2030¹². For Hungary, a 40% reduction means its gross emissions may not exceed an equivalent of 56.19bn tonnes of CO₂¹³. The National Building Energy Performance Strategy has found that buildings account for approximately 40% of primary energy use in Hungary¹⁴ and 28% in Romania¹⁵. Figure 3 shows Hungary and Romania's residential sector energy consumption levels. Hungary's average consumption level remained high in 2019 compared to 2015. Energy efficiency in buildings and renewable energy provisions are central to Hungary's discussions on how to reach energy targets by 2030. Romania has also planned to achieve higher energy efficiency by targeting the residential sector. Authorities have implemented a long-term renovation strategy, which involves the renovation of buildings in order to increase energy efficiency as well as the adoption of renewable energy source technologies, such as the installation of heat solar panels, photovoltaic panels and heat pumps¹⁶.

Figure 3: Residential energy consumption in Hungary and Romania



Source: <https://www.iea.org/countries>

In alignment with national environmental targets, Crown focuses on the energy consumption of its real estate after construction.

⁸ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/hu_final_necp_main_en.pdf

⁹ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/hungaryActionPlan2014_en.pdf

¹⁰ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/hu_final_necp_main_en.pdf

¹¹ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/ro_final_necp_main_en.pdf

¹² https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2030_en

¹³ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/hu_final_necp_main_en.pdf

¹⁴ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014_article4_hungary_en%20translation.pdf

¹⁵ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/ro_final_necp_main_en.pdf

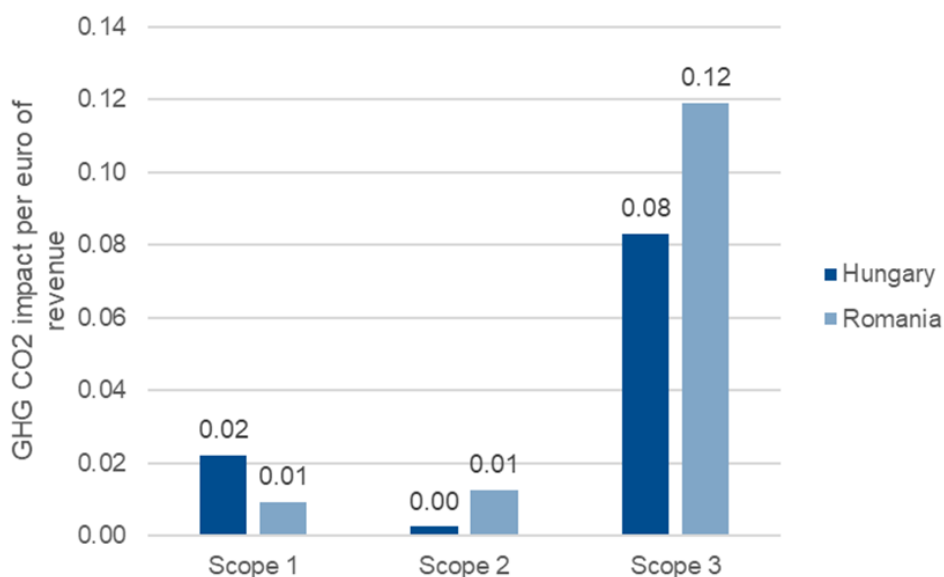
¹⁶ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/ro_final_necp_main_en.pdf

Material upstream impact mitigation requires data on materials used for construction

Upstream impact

Scope's internal data on greenhouse gas emissions across countries and regions shed light on the upstream and downstream emissions arising from the construction of new buildings. Figure 4 illustrates the CO₂ impact per euro of revenue defined on scope 1, 2 and 3 emissions for Hungary and Romania. On average, the greenhouse gas impact of real estate construction is higher in Romania than in Hungary, i.e. the material mix used in construction is produced with higher emissions per EUR of revenue generated.

Figure 4: Upstream impact emissions from construction of new buildings in Hungary and Romania



Source: Internal model based on OECD input-output tables, Scope ESG Analysis

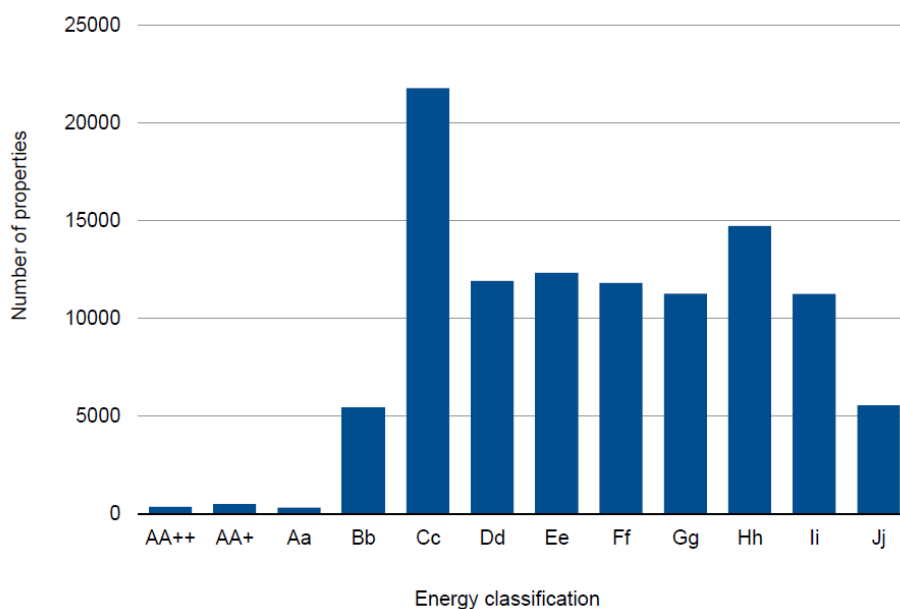
Crown's Framework does not refer to environmental standards in construction. Therefore, we have not assessed the risks related to the use of environmentally sustainable materials in the refurbishment or building of new units for the proceeds used in this Framework.

Downstream impact

By primarily focusing on energy efficiency, Crown aims to reduce its downstream emissions. This objective reflects the EU Taxonomy's technical screening criteria for the construction of new buildings and renovation of existing property, which also focus on downstream energy consumption.

Figure 5 depicts the energy efficiency of the current stock of commercial and residential buildings in Hungary. Crown plans to invest in projects with a minimum energy efficiency of BB. In 2021, only 6.2% of the building stock in Hungary was classified as BB or above.

Figure 5: Commercial and residential real estate in Hungary, 2021



Source: https://entan.e-epites.hu/?stat_megoszlas

Crown focuses on the criteria for green buildings, aiming to ensure that the buildings it acquires, constructs or refurbishes achieve at least 'Excellent' under the BREEAM certification standard, at least 'Gold' standard under LEED or perform at least 10% better than the minimum Hungarian EPC for NZEBs (category BB or above).

Currently 75% of the building stock in the EU is not energy efficient and only 1% of European buildings undergo renovation to increase energy efficiency each year¹⁷. The EU promotes the refurbishment of buildings as part of its Renovation Wave initiative. The action taken by Crown to renovate Hungarian and Romanian buildings will contribute to EU climate targets of reducing greenhouse gas emissions by 40% by 2030 compared to 1990 levels.

Crown's impact: energy efficiency

By 2030, the EU intends to improve energy efficiency among its member states by 32.5%¹⁸. Hungary's national targets for residential real estate closely follow EU recommendations. Crown aims to provide highly energy-efficient buildings in Hungary and Romania. Major renovations or refurbishment of existing properties undertaken by Crown will result in a minimum 30% reduction in overall energy consumption. Crown will also consider a two-grade upgrade in the local energy performance label if it results in an at least 20% improvement in emissions/energy performance/primary energy demand. Crown also plans to invest in R&D operation to improve energy efficiency in different technologies such as smart grids, energy storage, district heating and efficient lightning.

¹⁷ https://ec.europa.eu/energy/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/renovation-wave_en

¹⁸ https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2030_en

Crown's impact: clean transport

In Europe, transport is the largest source of carbon emissions at 27%, of which two-thirds come from automobiles and vans¹⁹. Focusing on clean transport in Hungary and Romania is therefore key to meeting EU emission targets. Crown plans to use a non-specified share of bond proceeds to finance supportive infrastructure such as charging stations for electric vehicles, bicycle storage or other investments supporting low-carbon transportation methods.

Risks

The Framework's eligible categories entail social and environmental risks. Crown considers the projects' environmental and social risks by including a risk management process, in the form of a relevant trade-off analysis. If a relevant environmental or social risk is identified, the green bond committee will provide a mitigation proposal for the selected project. The Framework provides no further details on the specific associated project risks while Romanian and Hungarian labour laws and environmental protection standards comply with the EU-wide minimum thresholds.

Associated project risks	Issuer's risk mitigation measures
Health and safety risks	In Hungary, the Act of 1993 concerning Occupational Safety and Health aims to ensure the health and safe working conditions of workers ²⁰ . In Romania, the OSH protects the health and safety of workers ²¹ . In addition, there are EU-level regulations and minimum standards regarding the health and safety of workers ²² .
Energy mix risk	Since increased energy may be required for heat pumps, Hungary's current electricity mix may pose a risk (Figure 1). The share of renewable energy is still low for EU standards, implying a high probability that heat pumps will remain powered by polluting sources of energy. Similarly, the energy consumed by electric vehicle charging stations is expected to be based on polluting sources and to be only gradually replaced by a higher share of renewables in electricity production.
High greenhouse gas impact of material production in the construction sector	According to our internal data on greenhouse gas production, almost 40% of the global environmental impact of the construction sector can be attributed to the materials sector (especially cement production). Crown does not provide information on the quality of materials used in construction.
Environmental risk	We have no Framework-specific information on environmental management systems or external environmental impact assessments.
Biodiversity risk	The EU has implemented a biodiversity strategy for 2030 ²³ , which also includes buildings. The strategy aims to counteract the loss of green spaces and ecosystems in urban areas by promoting the inclusion of environmentally friendly designs for buildings that have a connection to nature. We have no Framework-specific information on biodiversity management.

¹⁹ <https://www.transportenvironment.org/publications/co2-emissions-cars-facts>

²⁰ <https://www.ilo.org/dyn/natlex/docs/WEBTEXT/38155/64930/E93HUN01.htm>

²¹ https://www.ilo.org/dyn/legosh/en/f?p=14100:1100:0::NO::P1100_ISO_CODE3,P1100_YEAR:ROM,2013

²² <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:31989L0391&from=EN>

²³ https://ec.europa.eu/environment/strategy/biodiversity-strategy-2030_en



Second-Party Opinion

Crown Holding Kft. Green Bond Framework



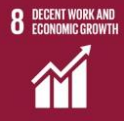



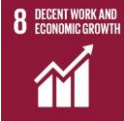





I. Appendix: Documents provided by Crown

Issuer documents	Document description
Market research on sector/regional standards	The 2021-2030 Integrated National Energy and Climate Plan- Romania
	National Energy and Climate Plan – Hungary
	Central Bank of Hungary document: Analysis of Housing Market
	Hungarian building regulation EPC
	Central Bank of Hungary document: Financing the Hungarian Renewable Energy sector
General information provided by the issuer	Company overview
	Energy efficiency performance of Crown's past project
Green bond-specific documentation provided by the issuer	Green Bond Framework
	Information on use of proceeds

II. Appendix: Green building certification schemes & regulation

	LEED	BREEAM	Hungarian EPC
Description	The LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) certification process developed by the US Green Building Council is widely used globally, with high acceptance among users and international real estate markets.	BREEAM certification (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is a sustainability assessment method used to certify projects, infrastructure, and buildings. It sets benchmarks for the environmental characteristics of buildings through the design, specification, construction, and operational phases and can be applied to new buildings or refurbishment plans.	The Energy Performance of Buildings Directive in Hungary sets requirements in terms of energy generation and efficiency that buildings need to fulfil to qualify for public funding.
Certification levels	<ul style="list-style-type: none"> Platinum Gold Silver Certified 	<ul style="list-style-type: none"> Outstanding Excellent Very Good Good Pass 	Yes/no
Areas of assessment	<ul style="list-style-type: none"> Sustainable cities Water efficiency Energy & atmosphere Materials & resources Indoor environmental quality Innovation in design 	<ul style="list-style-type: none"> Energy Health and wellbeing Innovation Land use Materials Management Pollution Transport Waste Water 	<ul style="list-style-type: none"> Energy efficiency Renewable share Energy generation
Requirements	Prerequisites (independent of level of certification) and credits with associated points LEED has different rating systems that apply to specific sectors	Prerequisites depending on the levels of certification and credits with associated points	<ul style="list-style-type: none"> Energy efficiency of at least BB Minimum renewable share of 25% Thresholds for U-values of building elements
Accreditation	Internationally accepted, widespread and guaranteed high quality	Can be easily applied to local requirements; predominant environmental focus; standards less strict than LEED	Mandatory European regulation

III. Appendix: SDG alignment

GBP category	SDG alignment	Indicators to be evaluated
Green buildings		<ul style="list-style-type: none"> • Avoided kWh per square meter, or in percentage terms (%) below national building standards • Annual greenhouse gas emissions reduced or avoided, in tonnes of CO₂ equivalents.
Energy efficiency	   	<ul style="list-style-type: none"> • Annual energy reduced or avoided in MWh or GWh (electricity) and MWh or GWh (other energy savings) • Other indicators: annual gross greenhouse gas emissions from the project in tonnes of CO₂ equivalents.
Renewable energy	   	<ul style="list-style-type: none"> • Annual energy production on-site, in MWh or GWh • Quantity of installed solar power panels or heat pumps per square meter.
Clean transport	  	<ul style="list-style-type: none"> • Quantity of installed electric vehicle charging stations

IV. Appendix: EU Taxonomy: Alignment with Climate Change Mitigation Criteria

Issuer's Framework activity	Green buildings	
Taxonomy activity	7.1 Construction of new buildings	
	EU technical mitigation criteria	Comments on potential alignment
Mitigation criteria (metric and threshold)	<p>1. The primary energy demand, defining the energy performance of the building resulting from the construction, is at least 10% lower than the threshold set for the nearly zero-energy building (NZEB) requirements in national measures implementing Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council. The energy performance is certified using an as built Energy Performance Certificate (EPC).</p> <p>2. For buildings larger than 5000 m², upon completion, the building resulting from the construction undergoes testing for air-tightness and thermal integrity, and any deviation in the levels of performance set at the design stage or defects in the building envelope are disclosed to investors and clients. Where robust and traceable quality control processes are in place during the construction process this is acceptable as an alternative to thermal integrity testing.</p> <p>3. For buildings larger than 5000 m², the life-cycle Global Warming Potential (GWP) of the building resulting from the construction has been calculated for each stage in the life cycle and is disclosed to investors and clients on demand.</p>	Crown's Framework sets the minimum requirement of outperforming the EPC of NZEBs at 10%. Therefore, the projects financed by the issuance are aligned with the criteria for buildings below 5000m ²
	EU Taxonomy DNSH criteria	Comments on potential alignment
Climate change adaptation	The activity complies with the criteria set out in Appendix A to this Annex	No climate risk or vulnerability assessment has been conducted because the climate-related hazards listed in Section II of Appendix A are not directly material to the activity financed under this Framework.
Sustainable use and protection of water and marine resources	<p>Where installed, except for installations in residential building units, the specified water use for the following water appliances are tested by product datasheets, a building certification or an existing product label in the Union, in accordance with the technical specifications laid down in Appendix E to this Annex:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Wash hand basin taps and kitchen taps have a maximum water flow of 6 litres/min; (b) Showers have a maximum water flow of 8 litres/min; (c) WCs, including suites, bowls and flushing cisterns, have a full flush volume of a maximum of 6 litres and a maximum average flush volume of 3.5 litres; (d) Urinals use a maximum of 2 litres/bowl/hour. Flushing urinals have a maximum full flush volume of 1 litre. <p>To avoid impact from the construction site, the activity complies with the criteria set out in Appendix B to this Annex.</p>	Crown has expressed its efforts to comply with the DNSH criteria. In addition, Crown plans to monitor the performance of the state-of-the-art water appliances in its buildings.
Transition to a circular economy (circular economy)	<p>At least 70% (by weight) of the non-hazardous construction and demolition waste (excluding naturally occurring material referred to in category 17 05 04 in the European List of Waste established by Decision 2000/532/EC) generated on the construction site is prepared for reuse, recycling and other material recovery, including backfilling operations using waste to substitute other materials, in accordance with the waste hierarchy and the EU Construction and Demolition Waste Management Protocol.</p> <p>Operators limit waste generation in processes related to construction and demolition, in accordance with the EU Construction and Demolition Waste Management Protocol and taking into account best available techniques and using selective demolition to enable removal and safe handling of hazardous substances and facilitate reuse and high-quality recycling by selective removal of materials, using available sorting systems for construction and demolition waste.</p> <p>Building designs and construction techniques support circularity and in particular demonstrate, with reference to ISO 20887 or other standards for assessing the disassembly or adaptability of buildings, how they are designed to be more resource efficient, adaptable, flexible and dismantlable to enable reuse and recycling.</p>	



Second-Party Opinion

Crown Holding Kft. Green Bond Framework

Pollution prevention and control	<p>Building components and materials used in the construction comply with the criteria set out in Appendix C to this Annex.</p> <p>Building components and materials used in the construction that may come into contact with occupiers emit less than 0,06 mg of formaldehyde per m³ of material or component upon testing in accordance with the conditions specified in Annex XVII to Regulation (EC) No 1907/2006 and less than 0,001 mg of other categories 1A and 1B carcinogenic volatile organic compounds per m³ of material or component, upon testing in accordance with CEN/EN 16516 or ISO 16000-3:2011 or other equivalent standardised test conditions and determination methods.</p> <p>Where the new construction is located on a potentially contaminated site (brownfield site), the site has been subject to an investigation for potential contaminants, for example using standard ISO 18400.</p> <p>Measures are taken to reduce noise, dust and pollutant emissions during construction or maintenance works.</p>	Crown has expressed its efforts to comply with the DNSH criteria. Crown has not provided further details regarding the circular economy, pollution prevention and control or protection and restoration of biodiversity.
Protection and restoration of biodiversity and ecosystems	<p>The activity complies with the criteria set out in Appendix D to this Annex.</p> <p>The new construction is not built on one of the following:</p> <ul style="list-style-type: none">(a) arable land and crop land with a moderate to high level of soil fertility and below ground biodiversity as referred to the EU LUCAS survey;(b) greenfield land of recognised high biodiversity value and land that serves as habitat of endangered species (flora and fauna) listed on the European Red List²⁹⁵ or the IUCN Red List;(c) land matching the definition of forest as set out in national law used in the national greenhouse gas inventory, or where not available, is in accordance with the FAO definition of forest.	

Issuer's Framework activity	Green buildings	
Taxonomy activity	7.2 Renovation of existing buildings	
	EU technical mitigation criteria	Comments on potential alignment
Mitigation criteria (metric and threshold)	<p>The building renovation complies with the applicable requirements for major renovations²⁴.</p> <p>Alternatively, it leads to a reduction of primary energy demand of at least 30%²⁵.</p>	Crown is aligned with the stated criteria as its Framework sets the same criteria for the renovation of existing buildings.
	EU Taxonomy DNSH criteria	Comments on potential alignment
Climate change adaptation	The activity complies with the criteria set out in Appendix A to this Annex	No climate risk or vulnerability assessment has been conducted because the climate-related hazards listed in Section II of Appendix A are not directly material to the activity financed under this Framework.
Sustainable use and protection of water and marine resources	<p>Where installed, except for installations in residential building units, the specified water use for the following water appliances are tested by product datasheets, a building certification or an existing product label in the Union, in accordance with the technical specifications laid down in Appendix E to this Annex:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Wash hand basin taps and kitchen taps have a maximum water flow of 6 litres/min; (b) Showers have a maximum water flow of 8 litres/min; (c) WCs, including suites, bowls and flushing cisterns, have a full flush volume of a maximum of 6 litres and a maximum average flush volume of 3.5 litres; (d) Urinals use a maximum of 2 litres/bowl/hour. Flushing urinals have a maximum full flush volume of 1 litre. 	Crown has expressed its efforts to comply with the DNSH criteria. In addition, Crown plans to monitor the performance of the state-of-the-art water appliances in its buildings.
Transition to a circular economy (circular economy)	<p>At least 70% (by weight) of the non-hazardous construction and demolition waste (excluding naturally occurring material referred to in category 17 05 04 in the European List of Waste established by Decision 2000/532/EC) generated on the construction site is prepared for reuse, recycling and other material recovery, including backfilling operations using waste to substitute other materials, in accordance with the waste hierarchy and the EU Construction and Demolition Waste Management Protocol. Operators limit waste generation in processes related to construction and demolition, in accordance with the EU Construction and Demolition Waste Management Protocol and taking into account best available techniques and using selective demolition to enable removal and safe handling of hazardous substances and facilitate reuse and high-quality recycling by selective removal of materials, using available sorting systems for construction and demolition waste.</p> <p>Building designs and construction techniques support circularity and in particular demonstrate, with reference to ISO 20887 or other standards for assessing the disassembly or adaptability of buildings, how they are designed to be more resource efficient, adaptable, flexible and dismantlable to enable reuse and recycling.</p>	Crown has expressed its efforts to comply with the DNSH criteria. Crown has not provided further details on the circular economy or pollution prevention and control.

²⁴ As set out in the applicable national and regional building regulations for 'major renovation' implementing Directive 2010/31/EU. The energy performance of the building or the renovated part that is upgraded must meet cost-optimal minimum energy performance requirements in accordance with the respective directive.

²⁵ The initial primary energy demand and the estimated improvement is based on a detailed building survey, an energy audit conducted by an accredited independent expert or any other transparent and proportionate method and validated with an Energy Performance Certificate. The 30% improvement results from an actual reduction in primary energy demand (where the reductions in net primary energy demand through renewable energy sources are not taken into account) and can be achieved via a succession of measures within a maximum of three years



Second-Party Opinion

Crown Holding Kft. Green Bond Framework

Pollution prevention and control	<p>Building components and materials used in the construction comply with the criteria set out in Appendix C to this Annex.</p> <p>Building components and materials used in the building renovation that may come into contact with occupiers emit less than 0,06 mg of formaldehyde per m³ of material or component upon testing in accordance with the conditions specified in Annex XVII to Regulation (EC) No 1907/2006 and less than 0,001 mg of other categories 1A and 1B carcinogenic volatile organic compounds per m³ of material or component, upon testing in accordance with CEN/EN 16516 or ISO 16000-3:2011 or other equivalent standardised test conditions and determination methods.</p> <p>Measures are taken to reduce noise, dust and pollutant emissions during construction or maintenance works.</p>	
Protection and restoration of biodiversity and ecosystems	N/A	

Issuer's Framework activity	Green buildings	
Taxonomy activity	7.7 Acquisition and ownership of buildings	
	EU technical mitigation criteria	Comments on potential alignment
Mitigation criteria (metric and threshold)	<p>1. For buildings built before 31 December 2020, the building has at least an Energy Performance Certificate (EPC) class A. As an alternative, the building is within the top 15% of the national or regional building stock expressed as operational Primary Energy Demand (PED) and demonstrated by adequate evidence, which at least compares the performance of the relevant asset to the performance of the national or regional stock built before 31 December 2020 and at least distinguishes between residential and non-residential buildings.</p> <p>2. For buildings built after 31 December 2020, the building meets the criteria specified in Section 7.1 of this Annex that are relevant at the time of the acquisition.</p> <p>3. Where the building is a large non-residential building (with an effective rated output for heating systems, systems for combined space heating and ventilation, air-conditioning systems or systems for combined air-conditioning and ventilation of over 290 kW) it is efficiently operated through energy performance monitoring and assessment.</p>	<p>Crown's Framework is aligned with the stated criteria. Crown sets the requirements for the acquisition of buildings at BREEAM (Excellent or above), LEED (Gold or above) or at least 10% better than the minimum criteria for NZEB.</p>
	EU Taxonomy DNSH criteria	Comments on potential alignment
Climate change adaptation	The activity complies with the criteria set out in Appendix A to this Annex	No climate risk or vulnerability assessment has been conducted because the climate-related hazards listed in Section II of Appendix A are not directly material to the activity financed under this framework.
Sustainable use and protection of water and marine resources	N/A	
Transition to a circular economy (circular economy)	N/A	
Pollution prevention and control	N/A	
Protection and restoration of biodiversity and ecosystems	N/A	

Issuer's Framework activity	Energy efficiency	
Taxonomy activity	7.3 Installation, maintenance and repair of energy efficiency equipment	
	EU technical mitigation criteria	Comments on potential alignment
Mitigation criteria (metric and threshold)	<p>The activity consists in one of the following individual measures provided that they comply with minimum requirements set for individual components and systems in the applicable national measures implementing Directive 2010/31/EU and, where applicable, are rated in the highest two populated classes of energy efficiency in accordance with Regulation (EU) 2017/1369 and delegated acts adopted under that Regulation:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) addition of insulation to existing envelope components, such as external walls (including green walls), roofs (including green roofs), lofts, basements and ground floors (including measures to ensure air-tightness, measures to reduce the effects of thermal bridges and scaffolding) and products for the application of the insulation to the building envelope (including mechanical fixings and adhesive); (b) replacement of existing windows with new energy efficient windows; (c) replacement of existing external doors with new energy efficient doors; (d) installation and replacement of energy efficient light sources; (e) installation, replacement, maintenance and repair of heating, ventilation and air-conditioning (HVAC) and water heating systems, including equipment related to district heating services, with highly efficient technologies; (f) installation of low water and energy using kitchen and sanitary water fittings which comply with technical specifications set out in Appendix E to this Annex and, in case of shower solutions, mixer showers, shower outlets and taps, have a max water flow of 6 L/min or less attested by an existing label in the Union market. 	Crown's Framework is aligned with these criteria.
	EU Taxonomy DNSH criteria	Comments on potential alignment
Climate change adaptation	The activity complies with the criteria set out in Appendix A to this Annex.	No climate risk or vulnerability assessment has been conducted because the climate-related hazards listed in Section II of Appendix A are not directly material to the activity financed under this Framework.
Sustainable use and protection of water and marine resources	N/A	
Transition to a circular economy (circular economy)	N/A	
Pollution prevention and control	<p>Building components and materials comply with the criteria set out in Appendix C to this Annex.</p> <p>In case of addition of thermal insulation to an existing building envelope, a building survey is carried out in accordance with national law by a competent specialist with training in asbestos surveying. Any stripping of lagging that contains or is likely to contain asbestos, breaking, or mechanical drilling or screwing or removal of insulation board, tiles and other asbestos containing materials is carried out by appropriately trained personnel, with health monitoring before, during and after the works, in accordance with national law.</p>	Crown has expressed its efforts to comply with the DNSH criteria. Crown has not provided further details on pollution prevention and control.
Protection and restoration of biodiversity and ecosystems	N/A	

Issuer's Framework activity	Energy efficiency	
Taxonomy activity	7.5 Installation, maintenance and repair of instruments and devices for measuring, regulation and controlling energy performance of buildings	
	EU technical mitigation criteria	Comments on potential alignment
Mitigation criteria (metric and threshold)	<p>The activity consists in one of the following individual measures:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) installation, maintenance and repair of zoned thermostats, smart thermostat systems and sensing equipment, including. motion and day light control; (b) installation, maintenance and repair of building automation and control systems, building energy management systems (BEMS), lighting control systems and energy management systems (EMS); (c) installation, maintenance and repair of smart meters for gas, heat, cool and electricity; (d) installation, maintenance and repair of façade and roofing elements with a solar shading or solar control function, including those that support the growing of vegetation. 	<p>Crown's Framework is aligned with the mitigation criteria as the activity within energy efficiency consists of investing in equipment or technology that reduce energy consumption and increase energy savings such as energy storage, smart grids, and efficient lighting.</p>
	EU Taxonomy DNSH criteria	Comments on potential alignment
Climate change adaptation	<p>The activity complies with the criteria set out in Appendix A to this Annex.</p>	<p>No climate risk or vulnerability assessment has been conducted because the climate-related hazards listed in Section II of Appendix A are not directly material to the activity financed under this Framework.</p>
Sustainable use and protection of water and marine resources	N/A	
Transition to a circular economy (circular economy)	N/A	
Pollution prevention and control	N/A	
Protection and restoration of biodiversity and ecosystems	N/A	

Issuer's Framework activity	Renewable energy	
Taxonomy activity	7.6 Installation, maintenance and repair of renewable energy technologies	
	EU technical mitigation criteria	Comments on potential alignment
Mitigation criteria (metric and threshold)	<p>The activity consists in one of the following individual measures, if installed on-site as technical building systems:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) installation, maintenance and repair of solar photovoltaic systems and the ancillary technical equipment; (b) installation, maintenance and repair of solar hot water panels and the ancillary technical equipment; (c) installation, maintenance, repair and upgrade of heat pumps contributing to the targets for renewable energy in heat and cool in accordance with Directive (EU) 2018/2001 and the ancillary technical equipment; (d) installation, maintenance and repair of wind turbines and the ancillary technical equipment; (e) installation, maintenance and repair of solar transpired collectors and the ancillary technical equipment; (f) installation, maintenance and repair of thermal or electric energy storage units and the ancillary technical equipment; (g) installation, maintenance and repair of high efficiency micro CHP (combined heat and power) plant; (h) installation, maintenance and repair of heat exchanger/recovery systems. 	<p>Crown's Framework is aligned with the mitigation criteria as the activity within renewable energies consists of the installation, maintenance and repair of solar photovoltaic systems and the ancillary technical equipment, as well as heat pumps contributing to the targets for renewable energy for heating and cooling in accordance with Directive (EU) 2018/2021 and the ancillary technical equipment.</p>
	EU Taxonomy DNSH criteria	Comments on potential alignment
Climate change adaptation	The activity complies with the criteria set out in Appendix A to this Annex.	No climate risk or vulnerability assessment has been conducted because the climate-related hazards listed in Section II of Appendix A are not directly material to the activity financed under this Framework.
Sustainable use and protection of water and marine resources	N/A	
Transition to a circular economy (circular economy)	N/A	
Pollution prevention and control	N/A	
Protection and restoration of biodiversity and ecosystems	N/A	



Second-Party Opinion

Crown Holding Kft. Green Bond Framework

Issuer's Framework activity	Clean transport	
Taxonomy activity	7.4 Installation, maintenance and repair of charging stations for electric vehicles in buildings (and parking spaces attached to buildings)	
	EU technical mitigation criteria	Comments on potential alignment
Mitigation criteria (metric and threshold)	Installation, maintenance or repair of charging stations for electric vehicles	Crown's Framework is aligned with the mitigation criteria as the activity within clean transportation specifies the installation of charging stations for electric vehicles.
	EU Taxonomy DNSH criteria	Comments on potential alignment
Climate change adaptation	The activity complies with the criteria set out in Appendix A to this Annex.	No climate risk or vulnerability assessment has been conducted because the climate-related hazards listed in Section II of Appendix A are not directly material to the activity financed under this Framework.
Sustainable use and protection of water and marine resources	N/A	
Transition to a circular economy (circular economy)	N/A	
Pollution prevention and control	N/A	
Protection and restoration of biodiversity and ecosystems	N/A	



Second-Party Opinion

Crown Holding Kft. Green Bond Framework

Scope SE & Co. KGaA

Headquarters Berlin

Lennéstraße 5
D-10785 Berlin

Phone +49 30 27891 0

Oslo

Karenslyst allé 53
N-0279 Oslo

Phone +47 21 62 31 42

Frankfurt am Main

Neue Mainzer Straße 66-68
D-60311 Frankfurt am Main

Phone +49 69 66 77 389 0

Madrid

Paseo de la Castellana 141
E-28046 Madrid

Phone +34 91 572 67 113

Paris

23 Boulevard des Capucines
F-75002 Paris

Phone +33 1 8288 5557

Milan

Via Nino Bixio, 31
20129 Milano MI

Phone +39 02 30315 814

Poland

Władysława Andersa 7
61-894 Poznań PL

Scope Ratings UK Limited

52 Grosvenor Gardens
London SW1W 0AU

Phone +44 20 7824 5180

Scope Hamburg GmbH

Ferdinandstraße 29-33
D-20095 Hamburg

Phone: +49 40 60 77 812 00

esg@scopegroup.eu
www.scopegroup.com

Disclaimer

This document (the "Report") was produced by Scope ESG Analysis GmbH, registered at Lennéstraße 5, 10785 Berlin, Germany ("Scope") for the recipient named therein ("Recipient") and is subject to a limited license. Any party who is not the Recipient must abide by the licensing terms granted by either Scope or the Recipient prior to or on receipt of this Report and may otherwise not reproduce, disseminate, comingle, use to create derivative works, furnish in any manner, make available to third parties or publish parts hereof or the information contained herein in any form or in any manner. In addition, this Report may not be used for commercial purposes other than by the Recipient.

This Report was produced following the Green Bond Principles ("GBP") of the International Capital Markets Association ("ICMA") which were in effect at the time the Report was prepared. The GBP and associated trademarks, logos, or other copyrighted material thereof solely belongs to or is protected by rights of the ICMA, all rights reserved.

This Report is produced "as is" and as a point-in-time product. The Report is based on the information that was provided by the Recipient during the time of production. Neither the Report, nor the information therein is updated by Scope. Scope does not and is not required to check the veracity of the information provided. Scope shall not be liable for the processes under the GBP, nor for any output produced thereunder.

Neither this Report nor the information therein constitute a representation or warranty of any kind. The Report is limited to an assessment under the GBP. It does not contain investment advice of any kind and explicitly does not assess the Recipient's economic performance, nor its financial obligations, nor its creditworthiness.

The Recipient is fully and solely responsible for adhering to the stipulations of the GBP and Scope does not check the compliance by the Recipient therewith at any point after the production of this Report.

No reliance may be placed solely on the Report and any person or party viewing the Report must consult the Recipient or ICMA for any queries relating thereto.