

VEZETŐSÉGI JELENTÉS

2022 év

A Crown Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1052 Budapest, Deák Ferenc tér 3. 3. em. 1. "Társaság") a Budapesti Értéktőzsde Zrt. piacműködtető által megállapított „a BET általános üzletszabályzata” (a továbbiakban Szabályzat), valamint a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban PM rendelet) alapján elkészítette és ezúton közzéteszi a 2022-as évre vonatkozó - 2022. december 31. fordulónapra elkészített - konszolidált és egyedi beszámolóját.

1. Vállalkozás bemutatása

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

A Crown Holding portfoliójában lévő társaságok nagyrészt Mudura Sándor által tulajdonolt és fejlesztett ingatlanok voltak, amelyek apportálás és akvizíció által kerültek a Társaság tulajdonába.

A Társaság tulajdonában és irányítása alatt álló cégcsoport (Crown Holding) mai struktúrája a Társaság alapítását követően alakult ki. Kezdetben olyan leányvállaltok fejlesztési célú ingatlanok szerepeltek a portfolióban, amelyek fejlesztési célú ingatlanokat, illetve irodaházakat tulajdonoltak. Az ingatlanok többsége úgy került be a portfolióba, hogy azok a tulajdonos közvetlen tulajdonában voltak és a fejlesztést követően kerültek át.

2. Vállalkozás üzleti környezete

A Társaság fő tevékenységi területe Vagyonkezelés (TEÁOR kód:6420'08). Közvetve - a leánycégein keresztül - ingatlanfejlesztéssel, ingatlanbefektetéssel és ingatlangazdálkodással is foglalkozik. A Társaság befektetési céllal alapvetően retail funkciójú és kisebb mértékben irodaház jellegű ingatlanokat akvizíció, illetve tulajdonában két magas minőségű szálloda is.

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 4.251.570 m² -t tesz ki, melyen belül 3.473.820 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 777.750 m² saját tulajdonú irodaház található¹. 2022-ben a budapesti modern irodaállomány 11 új irodaházzal bővült és egy saját tulajdonban lévő irodaház felújításra került, illetve egy másik átadásra került, összesen 267 ezer négyzetmétert kiteve.

Az üresedési ráta jelenleg 11,3%-on áll, ami 0,3 százalékpontos negyedéves, illetve 2,1 százalékpontos éves emelkedést jelent. 2022 negyedik negyedévében a legteljesebb alpiac 4,1%-os üresedéssel Észak-Buda volt, míg továbbra is az Agglomerációban a legmagasabb az üresedési ráta (31,8%). A nettó abszorpció ebben az év során pozitív maradt és összesen 158.510 m²-rel emelkedett a teljes elfoglalt állomány mérete. A teljes bruttó kereslet 2022-ben 391.670 m²-t tett ki, ami 7%-os növekedést jelent a 2021-ben regisztrált éves értékhez hasonlítva. A teljes keresleten belül a szerződés hosszabbítások

¹ forrás: Eston Irodapiaci Jelentés

képviselték a legnagyobb arányt 42%-kal a negyedik negyedévben. Az új szerződések a kereslet 38%-át tették ki, míg a bővülések részaránya 4%, az előbérleti szerződéseké 22%, a saját tulajdoné pedig 4% volt. A legmagasabb bérlői a Váci úti iroda folyósón volt tapasztalható, a teljes volumen 37%-át itt kötötték le. A negyedév legnagyobb ügylete egy új szerződéskötés volt a Váci Greens B irodaházban, összesen 6.500 m²-en, míg a legnagyobb szerződeshosszabbítás egy 8.170 m²-esterületre szólt az Promenade Gardens irodaházban

Az átadott fejlesztések alapján 2022-ben rekordszintet ért el az irodapiaci ingatlanok új átadásának volumene, de az építőanyagár-emelkedés és az ellátási problémák kockázatot jelentenek az építkezések időbeni befejezésére nézve. A teljes keresleten belül a nettó bérbeadás magasabb arányt tudott elérni, mint a szerződeshosszabbítások. A jelentős mennyiségű új irodaterület érkezése a piacra ezt az arányt tovább erősítheti.

A kiskereskedelmi szegmensben a kihasználatlansági mutató minimálisan, de csökkent, az elsődleges budapesti bevásárlóközpontok esetén a 2021. évi 6,5 százalékról 5,1%-ra csökkent. 2022-ben a kiskereskedelem forgalmának volumene 5,3%-kal emelkedett. Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelemben 1,5%-kal csökkent, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 5,8, az üzemanyag-kiskereskedelemben 24,2%-kal nőtt az értékesítés volumene. 2022. decemberben a kiskereskedelem forgalmának volumene a nyers adat szerint 4,8, naptárhatástól megtisztítva 3,9%-kal csökkent az előző év azonos időszakhoz képest. Decemberben az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes üzletekben 8,3, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 0,4%-kal csökkent, az üzemanyag-kiskereskedelemben 1,3%-kal emelkedett az értékesítés naptárhatástól megtisztított volumene. 2022-ben a forgalom volumene – szintén naptárhatástól megtisztított adatok szerint – 5,3%-kal nagyobb volt az előző évinél.²

2022³ első félévében a hazai kereskedelmiingatlan befektetési piac 0,6 milliárd eurós forgalmat ért el, ami 7 százalékkal maradt el az előző éves adattól. A forgalom jelentős részét (47 százalékát) néhány nagy összegű tranzakció adta, 74 százaléka pedig hazai befektetőkhez kötődött. Elsődleges hozamok tekintetében az ipar-logisztika szegmensben történt 25 bázispontos csökkenés, irodák és bevásárlóközpontok esetén stagnáló hozamok figyelhetők meg. A gazdasági kilátásokkal kapcsolatos bizonytalanságok hatására a befektetők kivárási álláspontra helyezkedtek, de folyamatban lévő tranzakciók nem álltak le, a kivárási várhatóan a 2023-as befektetési forgalomban érezteti majd a hatását.

A legtöbb gazdasági területhez hasonlóan a turizmus, vendéglátás szintén számottevően hozzájárult a GDP volumennövekedéséhez. A kedvező teljesítmény háttérében részben a szálláshelyek nagyobb forgalma állt: 2022. I–III. negyedévben 8,0 millió vendég 20,7 millió éjszakát töltött a kereskedelmi szálláshelyeken (szállodákban, panziókban, kempingekben, üdülőháztetelepeken, közösségi szálláshelyeken), a vendégéjszakában mért forgalom 58%-kal meghaladta az előző év azonos időszakáét, amelynek értékét visszavetették a Covid19-járvány miatt bevezetett intézkedések. Júliusban 2906 kereskedelmi szálláshely volt nyitva a hónap egy részében vagy egészében, 150-nel kevesebb, mint egy évvel korábban. A belföldi és a külföldi vendégek forgalma eltérően alakult a turizmus legélénkebb időszakát jelentő III. negyedévben: az előbbieket vendégéjszakáinak száma júliusban, augusztusban és szeptemberben is elmaradt az előző évitől (10, 17, illetve 13%-kal), az utóbbiaké mindhárom hónapban meghaladta azt. A vendégéjszakák száma azonban a külföldi vendégforgalom bővülésének köszönhetően összességében 15, 3,1, illetve 1,3%-kal több volt, mint 2021 azonos hónapjaiban. A belföldi vendégforgalom mérséklődésében vélhetően szerepe volt a

² Forrás: KSH

³ Forrás: MNB

járványügyi korlátozásoktól mentes külföldi utazások nagyobb lehetőségének, valamint a lakosság pesszimistább gazdasági várakozásainak.

Az év első kilenc hónapjában a kereskedelmi szálláshelyek 344 milliárd forintnyi bevételre tettek szert (folyó áron 83%-kal többre, mint egy évvel korábban), ennek 71%-a szállásdíjból, 22%-a vendéglátásból, 6,3%-a egyéb szolgáltatásokból származott. A szálláshelyekkel párhuzamosan a vendéglátás teljesítménye is pozitív irányba változott. A vendéglátóhelyek forgalma 2022. I–III. negyedévben 1404 milliárd forint volt, a kiigazítás nélküli adatok alapján a forgalom volumene 28%-kal meghaladta az előző év azonos időszakáét, ezen belül a teljes forgalom kilenctizedét adó kereskedelmi vendéglátásban 30, a munkahelyiben 14%-os bővülés történt. A vendéglátóhelyek forgalma a 2019 azonos időszakitól viszont 3,0%-kal még továbbra is elmaradt.

A romániai Országos Statisztikai Intézet (INS) adatai szerint 2022 decemberében 16,4 százalékra csökkent az éves infláció Romániában. Az élelmiszerek 22,05%-kal, a nem élelmiszer jellegű termékek 14,95%-kal, a szolgáltatások 9,78%-kal drágultak a múlt év azonos hónapjához képest. A román gazdaság tavaly 4,9 százalékkal bővült, a tavalyi növekedést – különösen a negyedik negyedévben – az építőipar és a mezőgazdaság vártnál kisebb mértékű visszaesése hajtotta, 2023-ban az építőipar hozzájárulása várhatóan csökken, míg a kiskereskedelem stabil marad, a szolgáltatások és az ipar pedig enyhe növekedést mutat. A bővülés lassulásának magyarázata a reálgazdaságból ered, ahol a magánfogyasztás, a háztartások fogyasztása a vásárlóerővel és a reálbérek szintjével közvetlen összefüggésben csökken. Ugyanakkor az energiadíjak szintje az európai szintű kereslet és fogyasztás kiigazítását követően, az enyhébb tél hatásaival együtt stabilizálódott, és úgy tűnik, hogy a 2022 és Q2 időszak előtti súlyos helyzet elmúlt. A Világbank szerint 2023-ban 2,6, az Európai Bizottság szerint 2,5, az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank előrejelzése szerint pedig 1,7 százalékos GDP-bővülésre lehet számítani Romániában 2023-ra.

Románia modern kiskereskedelmi állománya elérte a 4,05 milliót. négyzetméter, miután 2022 harmadik negyedévében összesen 22 000 bérelhető négyzetmétert adtak át három regionális kiskereskedelmi parkban. A világjárvány utáni első év új szokásokat tár fel a kiskereskedelmi piacon, amelyeket a kiskereskedők és a fogyasztók egyaránt kialakítottak. A kiskereskedőknek sikerült fenntartaniuk az alacsony üresedési arányt, különösen a kiváló helyeken, ez a választás a kiváló ingatlanokra helyezi a hangsúlyt a nem kiemelt ingatlanokra. 2023 végére Románia modern kiskereskedelmi területe várhatóan eléri a 4,32 millió m²-t.

2022. Q3 időszakban az előző év azonos negyedévében bejegyzett főutcai helyek kiemelt bérleti díja 45 EUR/nm/hó, míg a bevásárlóközpontokban kb. 7%-kal emelkedett, elérve a 75 EUR/nm/hó.

Az idei év végéig átadandó teljes építési terület 7%-a kereskedelmi park, míg a fennmaradó 23%-a bevásárlóközpont. Ezenkívül a jövőbeni bevásárlóközpontok területének 72%-át a meglévő ingatlanok bővítése (Electroputere Parc Craiovában és Mali Alba Alba luliában) képviseli. A vegyes felhasználású projektek előnyben részesítése, amely a világjárvány utáni korszakban is hangsúlyos tendencia, tükröződik az év jövőbeli projektjeiben, amelyekben a többcélú bukaresti fejlesztések részeként két kiskereskedelmi komponens szerepel, illetve az AFI Europe által kifejlesztett AFI City. lakossági felhasználással és a One United Properties által kifejlesztett One Cotroceni Parkkal, valamint irodai és lakóépületekkel együtt.

3. A Társaság céljai és stratégiája

A cégcsoport felépítése, mely mérete és összetettsége megkövetelte az egységes vagyonkezelés szükségességét. A cégcsoporton belül a holding cég irányító és ellenőrző szolgáltatásokat 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.

4. A Társaság Kötvénykibocsátása

2022. február 23-án a Crown Holding Kft kötvény bocsátott ki a MNB Növekedési Kötvényprogramjának keretében. Értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlatétel útján került forgalomba a Budapesti Értéktőzsde Zrt által működtetett MMTZ1 Kereskedelmi Rendszerben.

Kötvény elnevezése: Crown NKP 2032/I Kötvény

Kamatozás módja: fix kamatozás

Kamatláb: évi 5,5%.

A Kötvények kibocsátásakor a forgalomba hozott Kötvények névértékének összege 11.200.000.000 Ft, futamidő 10 év (2022. február 23. napjától 2032. február 23. napjáig).

Névérték kötvényenként 50.000.000 Ft, a kibocsátott kötvények darabszáma 224 db.

Társaság által kibocsátott Kötvényekből befolyó forrásból közvetlenül vagy közvetetten (befektetési alapokon keresztül) ingatlan befektetésekre fordította.

5. A Társaság 2022. év pénzügyi beszámolója 2023. évi kilátásai, főbb erőforrásai és kockázatai és az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

A Társaság Zrt. 2022. évi konszolidált árbevétele meghaladta a 8,0 milliárd Ft-ot, amely közel 46%-os bővülést jelentett 2021. évhez képest. Az árbevétel jelentős hányada ingatlan bérleti díjból. Üzemi tevékenység eredménye 2,7 milliárd Ft (293%-os bővülést 2021-hez képest), illetve az adózás előtti eredmény pedig 2,1 milliárd Ft volt (71%-os bővülés 2021-hez képest).

A 2023 év várható nettó árbevétel várhatóan, ugyan nem olyan mértékben, mint 2022 és 2021 között, meghaladja a 2022 év tény konszolidált árbevételét a várható jobb gazdasági teljesítmény miatt.

A Társaság konszolidált mérlegfőösszege 66,3 milliárd Ft. Az eszközállomány több mint 87%-a (58,1 milliárd Ft) befektetett eszköz, 10,6%-a (7,0 milliárd Ft) forgóeszköz. 2021 december 31 óta a készpénzállomány közel 500 millió Ft-tal növekedett. A Társaság saját tőke állománya 27,6 milliárd Ft, 11,2 milliárd Ft a kötvénytartozás és 11,4 milliárd Ft hosszú lejáratú hiteltartozás értéke.

A Társaság szokásos tevékenységéből származó pénz árama meghaladta az 7,9 milliárd Ft-t a befektetési/beruházási pénzáram -16,7 milliárd Ft volt, amit kötvénykibocsátásból megmaradt

összegeből és részben új hitelfelvétellel finanszírozott. A pénzeszközök változása pedig 492 millió forint volt.

A Társaság felmérte és értékelte a gazdasági válság, illetve az ukrajnai háborús helyzet hatását, és arra a következtetésre jutott, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással a Társaság rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a Társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

A Társaság álláspontja, hogy nem áll fönt olyan helyzet, illetve nem azonosítható jelenleg olyan kockázat, ami lényegesen bizonytalanná tenné a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét

Budapest, 2023. április 26.

Crown Holding Kft.

Felelősségvállaló nyilatkozatok

- a Crown Holding Kft. 2022.12.31. fordulónappal készített összevont konszolidált és egyedi éves pénzügyi jelentése, beszámolója, az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Kibocsájtó legjobb tudása szerint készült, valós és megbízható képet ad a Kibocsájtó (és a konszolidációba bevont vállalkozások) eszközeiről és kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről;
- a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Kibocsájtó (és a Konszolidációba bevont vállalkozások) helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2023. április 26.

Crown Holding Kft.