

VEZETŐSÉGI JELENTÉS

2023 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 2023-as évre vonatkozó - 2023. 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 a Crown Trust Kft. tulajdonában van, amely társaság egy magánszemély, Mudura Sándor 100%-os tulajdonában van, így a tulajdoni hányad, a szavazati jog és a tőke mértéke 100,00%.

A Crown Holding portfóliójában 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 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 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 akvizícióval, illetve tulajdonában két magas minőségű szálloda is.

Az ingatlanbefektetési piacon tavaly 27%-os csökkenés volt mérhető a tranzakciók volumenében 2022-hez képest. Növekedtek a tőke költségek, és kihívást jelent, hogy a régió hozamai vonzóbbak legyenek a nyugat-európai országokhoz képest. A vevők és az eladók elvárásai között még mindig széles szakadék tapasztalható, a bérlői piacok pedig gyengélkednek. A nagy külföldi intézményi befektetők valószínűleg óvatosabban közelítik meg az akvizíciókat, és hosszabb ideig húzzák el a döntéshozatalt. Az előrejelzések szerint lassú élénkülés 2024 második felétől, illetve a 2025-ös évben várható a szegmensekben.

A háttérben meghúzódó makroökonómiai folyamatokat nézve a 2023-as év a GDP és az ipari termelés visszaesését hozta. Egyes területek azonban ellenálltak a negatív gazdasági trendeknek: ilyenek voltak az autó- és elektromos alkatrészgyártás, amelyek meg tudták őrizni a növekedési pályájukat. Az elmúlt év jellemzően az infláció elleni küzdelem jegyében telt: szerencsére az infláció tovább folytatta gyors csökkenését a 2023-as év során a lefelé húzó bázis hatások és az alacsonyabb energiaárak miatt.

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 4.369.900 m²-t tesz ki, melyen belül 3.571.710 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 798.190 m² saját tulajdonú irodaház található. 2023 negyedik negyedében a budapesti modern irodaállomány egy új irodaházzal, összesen 25.320 m²-

rel bővült. A BEM Center Buda Központ alpiacon került átadásra. A 2023-as évben 102.835 m² új irodaterület került átadásra.

Az üresedési ráta 2023 negyedik negyedévében elérte a 13,5%-ot. A kihasználatlansági ráta az előző negyedévhez képest 0,3 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 2,2 százalékponttal emelkedett. 2023 negyedik negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát Észak Buda alpiacon regisztráltak (8,7%), míg a legmagasabb érték, változatlanul az Agglomerációban volt mérhető (36,8%). A nettó abszorpció a negyedik negyedév során pozitív tartományba került, összesítve 6.590 m²-rel nőtt a használatban lévő irodaállomány mérete.

A bruttó kereslet 2023 negyedik negyedévében 131.315 m²-t tett ki, amely negyedéves összehasonlításban 4%-os csökkenést, éves összevetésben pedig 29%-os növekedést jelent. A teljes keresleten belül a szerződés hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt 52%-kal. Az új szerződések a bérbeadások 43%-át tették ki, a bővülések 2%-ot, az előbérleti szerződések részaránya pedig 3%-ot ért el. A negyedik negyedév során három albérleti szerződést regisztráltunk, amit hozzászámoltunk a negyedéves teljes kereslethez. A teljes bruttó kereslet 2023-ban 464.570 m²-t, míg a nettó kereslet ugyanezen időszakban 238.250 m²-t tett ki. A bruttó bérbeadás 19%-os, a nettó bérbeadás 21%-os növekedést mutatott a 2022-es évhez viszonyítva.

A kiskereskedelemben a kisebb rendelkezésre álló jövedelem, illetve a negatív reáljövedelem miatt az értékesítés érezhetően visszaesett. A teljes retail forgalom, illetve ezen belül a ruházati szegmens értékesítési volumene éves szinten 8,7% és 7,9%-kal csökkent az első tizenegy hónapban, míg az e-kereskedelem 5,4%-kal csökkent 2023 november végéig. Az idei év várható dinamikáját tekintve a kiskereskedelmi szektor az elkölthető jövedelem növekedése miatt viszont már bővíthet.

2023¹. első félévben a budapesti bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája jellemzően stagnált, a vidéki, regionális városok bevásárlóközpontjait tekintve azonban érdemben emelkedett a mutató. A budapesti másodlagos és a regionális városokban található bevásárlóközpontok kínálati bérleti díjsávjai emelkedtek, a többi budapesti kiskereskedelmi ingatlantípus esetén stagnáltak. A kiskereskedelmi forgalom volumenének 2022. december óta tartó csökkenése 2023. első nyolc hónapjában is folytatódott, az előző év azonos időszaki adataihoz viszonyítva, amihez a lakossági reál nettó keresettömeg csökkenése és a lakossági bizalom alacsony szintje is hozzájárulhatott. A bevásárlóközpontok energia-, azon belül is áramfelhasználása nagy, ezért a szektor erősen kitett az energiapiacok alakulásának. Az energiaárak 2023 tavaszától kezdődően stabilizálódtak, de a geopolitikai helyzet továbbra is hordozza az energiaárak újbóli emelkedésének kockázatát.

További hozamemelkedés és magas finanszírozási költségek mellett alacsony maradt a befektetési aktivitás, és e-téren rövid távon nincsenek fordulatot támogató tényezők. 2023 első félévében a hazai kereskedelmiingatlan-piacbefektetési forgalma 0,25 milliárd eurót ért el, az előző év azonos időszakához képest a befektetési forgalom 60 százalékos csökkenése mérhető.

Bár a turisztikai piac nem érte el a 2019. évi rekordértékeket, 2023-ban a vendégéjszakák száma országos szinten 2,5%-kal magasabb volt, mint 2022-ben, a nemzetközi turistaéjszakák száma 12,5%-kal nőtt, a külföldi turistaéjszakák száma pedig 5,1%-kal csökkent az előző évhez képest. A szálláshelyek összbevétele elérte a 860 milliárd forintot, ami 23%-kal magasabb volt, mint 2022-ben.

Az idegenforgalom visszaesését jelentősen befolyásolta a jelentős áremelkedés és a rendelkezésre álló jövedelem csökkenése. A nemzetközi turisták beáramlását számos fontos rendezvény (pl. HarleyDavidson Fesztivál, Atlétikai Világbajnokság, Sziget Fesztivál) támogatta.

¹ Forrás MNB

2023-ban összesen 15,8 millió vendég 40,8 millió vendégéjszakát töltött el Magyarországon, a vendégek 55%-a belföldi volt. Budapesten 17,3%-kal nőtt a vendégek száma és 9,6%-kal a vendégéjszakák száma. A fővárosra csak a külföldi turisták jelentős növekedése volt hatással.

A Széchenyi Kártya azonban a belföldi turisták számának 3,1%-os csökkenése ellenére a belföldi turizmus jelentős hajtóereje maradt. 2023-ban a Széchenyivásárlási utalványok értéke a szálláshely-szolgáltatási ágazatban elérte a 35 milliárd HUF-ot, ami 2,2%-os növekedést jelent 2022-hez képest. A külföldi kereslet jelentős növekedését alátámasztja az a tény, hogy a repülőtéri utasforgalom 20 %-kal haladta meg az előző évit, és 9,1 %-kal volt alacsonyabb a 2019. évinél. Ugyanakkor a forgalmi tendencia visszatért a 2019. évi szintre. 2023-ban összesen 14,7 millió utas látogatta meg a repülőteret.

Annak ellenére, hogy az orosz-ukrán konfliktus miatt mintegy 750 000 oroszországi turista hiányozhat, és az izraeli turisták száma a gázai konfliktus miatt 250 000 fővel csökken, a magyarországi turizmusban a nemzetközi vendégforgalom növekedett. Ha a fellendülés folytatódik ezekben a régiókban, az európai és a belföldi turisztikai piacokon jelentős növekedési potenciál van. Jelentős pozitív fejlemény, hogy a Kínából érkező vendégek száma 200%-kal, a Dél-Koreából érkező vendégeké pedig 300%-kal nőtt 2022-hez képest, továbbá az amerikai vendégek száma 30%-kal volt magasabb, mint 2022-ben. A beutazó országok között továbbra is az Egyesült Királyság, Németország és az USA áll az élen, utóbbiak a közvetlen légi járatok hiányát is figyelembe véve.

Románia 2023-ban a fogyasztók számára borúsabb körülmények között indult, mivel az infláció még mindig kétszámjegyű, 15% körüli volt, a bérek pedig e szint alatt nőttek. Emellett a gazdasági növekedés egész évben valamivel alacsonyabb volt, mint amire még 2023 első negyedében számítottak, bár Románia az adott kontextust figyelembe véve még mindig jobban teljesített, mint a legtöbb európai társa. Továbbá a munkahelyteremtés tovább lassult a tavalyi év során, bár még mindig elég tisztességes szinten maradt, és ennek következtében a munkaerőpiac továbbra is feszes maradt. Ez, valamint a minimálbér két emelése tisztességesen tartotta a fizetéseket, és 2023 márciusától a reálbér-növekedés (vagyis a bérek és az árak éves dinamikája közötti különbség) ismét pozitív tartományba tolódott. A reálbérek kb. 9%-os növekedése 2023 végére már a járvány előtti szinthez volt hasonló.

Ebben az összefüggésben a kiskereskedelmi szegmens jó évet zárt, és bár az év első fele meglehetősen ütős volt, az év második felében a kiadások jelentős fellendülése volt tapasztalható. A novemberi és decemberi korai mutatók meglehetősen robusztus eredményeket mutatnak, és mivel ezek a hónapok általában mennyire relevánsak a kiskereskedők számára, biztosra vehető, hogy 2023 ismét jó év volt mind a kiskereskedők, mind a bérbeadók számára.

Romániában 2023-ban mintegy 220 000 négyzetméternyi új, modern bevásárlóközpont épült, és ennek a területnek a nagy része mindössze 3 projektből származik: A NEPI Rockcastle Promenada Craiova bevásárlóközpontja - 63 700 m², az AFI Europe AFI Arad kiskereskedelmi parkja - 29 400 m² és a Prime Kapital/MAS REI Carolina Mall Alba Iuliában - 28 900 m². Ezek közül az első egyben a legnagyobb, Romániában átadott kiskereskedelmi projekt a 2016-os bukaresti ParkLake óta. Bár ez egy kicsit alacsonyabb, mint az év elején a fejlesztők által ígért kb. 260 000 négyzetméternyi új projekt, ez mégis több mint kétszerese az elmúlt néhány évben tapasztaltaknak, és egyben az elmúlt közel egy évtized egyik legjobb eredménye, tehát összességében jó év az új kínálat szempontjából. Egyébként sokkal kiegyensúlyozottabb a megoszlás, mint a közelmúltban, az új projektek a nagyobb városokat (ezúttal Bukarestet is beleértve) és a kisebb városokat egyaránt megcélözzák, és ez utóbbiak állnak a kiskereskedők terjeszkedésének élvonalában. Érdemes kiemelni, hogy csak az 5000 négyzetméter GLA feletti bevásárlóközpontokat vesszük figyelembe.

Az idén átadásra kerülő mintegy 80 000 négyzetméternyi új, modern kiskereskedelmi rendszerrel (amelynek több mint a fele egyetlen rendszerből - a pitesti Arges Mallból - származik), ez a tavalyi évhez képest elég nagy visszaesést jelent, és inkább a világjárvány kezdete utáni gyengébb évekhez hasonlítható.

Van azonban egy kis különbség, mivel 2025-2028 folyamán már a sarkon túl láthatunk néhány nagy, domináns bevásárlóközpontot, amelyek több százezer GLA-val bővítenék a helyi kiskereskedelmi állományt. Az Iulius Group új kolozsvári bevásárlóközpontja az első ígéretük alapján több mint 100.000 négyzetméter GLA-val rendelkezik, a Prime Kapital/MAS REI vegyesvállalat friss terve ugyanebben a városban több mint 70.000 négyzetméter bérbe adható kiskereskedelmi területet fog biztosítani. Másol, Iași-ban az utóbbi közös vállalkozás 2025 végére közel 60 000 négyzetméteres bővítést fog megvalósítani a Mall Moldova számára; emellett számos más nagy projekt is folyamatban van (vagy hamarosan megkezdődnek a munkálatok), amelyek GLA-ja valahol 30 000 és 50 000 négyzetméter között van. Bár Románia ingatlanpiacán továbbra is meglehetősen alul-ellátottak más európai országokhoz képest (beleértve a régióbeli országokat is), a jelek arra utalnak, hogy relatív (egy főre jutó) alapon a kiskereskedelmi piacokon kisebb a lemaradás, mint az irodai vagy ipari piacokon.

Az általános kiskereskedők számára középtávon további szabad készleteket jelenthetnek a nagy FMCG-szolgáltatók, amelyek célja az elfoglalt felület optimalizálása, mivel egyre többen rendelnek élelmiszert online, vagy egyszerűen csak a közeli szupermarketekben vásárolnak, ahelyett, hogy a nagyobb hipermarketekbe mennének. Néhány 12 000-15 000 négyzetméternél nagyobb elfoglalt felülettel rendelkező hipermarket ennek akár a felével is csökkentheti a területét, ami elég jelentős extra állományt eredményezhet, amelyet a kiskereskedelmi bérlők széles körének adhatnának bérbe, főként a kiskereskedelmi parkokban található bérlők számára.

A fogyasztói oldalon középtávon kedvező tendenciák várhatóak. Egyrészt az infláció várhatóan tovább csökken; miután 2023-ban 6,6%-on zárult, a jövő év végére ismét a jegybank 1,5-3,5%-os célintervallumába kerülhet (ha a költségvetési politika lehetővé teszi). Eközben a gazdasági aktivitás gyorsulni fog, ami munkahelyteremtést jelentene, ami viszont a viszonylag szűk munkaerőpiac közepette nagyobb bérek kiosztására késztetné a munkáltatókat. Várakozásaink alapján a kiskereskedelmi forgalom 2024-2025-ben 2023-hoz képest gyorsulni fog.

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 mozgásáról 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) ingatlanbefektetésekre fordította.

5. A Társaság 2023. év pénzügyi beszámolója 2024. évi kilátásai, főbb erőforrásai és kockázatai és ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

A Társaság Zrt. 2023. évi konszolidált árbevétele meghaladta a 9,9 milliárd Ft-ot, amely közel 24%-os bővülést jelentett 2022. évhez képest. Az árbevétel jelentős hányada ingatlan bérleti díjből származott. Az EBITDA mutató 4,7 milliárd Ft volt, ami 7%-os bővülést jelentett 2022-höz képest. Üzemi tevékenység eredménye 3,1 milliárd Ft (16%-os bővülést 2022-hez képest), illetve az adózás előtti eredmény pedig 1,4 milliárd Ft volt.

A 2024 év várható nettó árbevétel várhatóan meghaladja a 2023 év tény konszolidált árbevételét a várható jobb gazdasági teljesítmény miatt.

A Társaság konszolidált mérlegfőösszege 67,8 milliárd Ft. Az eszközállomány több mint 80%-a (55,7 milliárd Ft) befektetett eszköz, 17,7%-a (12,0 milliárd Ft) forgóeszköz. 2022 december 31 óta a készpénzállomány megkétszereződött és így közel 3,3 milliárd Ft-tal növekedett. A Társaság saját tőke állománya 29,1 milliárd Ft, 11,2 milliárd Ft a kötvénytartozás és 9,9 milliárd Ft hosszú lejáratú hiteltartozás értéke.

A Társaság szokásos tevékenységéből származó pénz árama meghaladta az 2,8 milliárd Ft-ot a befektetési/beruházási pénzáram 1,8 milliárd Ft volt. A pénzeszközök változása pedig 3,3 milliárd Ft 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 fent olyan helyzet, illetve nem azonosítható jelenleg olyan kockázat, ami lényegesen bizonytalanná tenné a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét

Budapest, 2024. április 24.

Crown Holding Kft.

Felelősségvállaló nyilatkozatok

- a Crown Holding Kft. 2023.12.31. 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, 2024. április 24.

Crown Holding Kft.