

VEZETŐSÉGI JELENTÉS

2024 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 2024-as évre vonatkozó - 2024. 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 útján 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 Vagyongazdálkodás (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 útján, illetve tulajdonában két magas minőségű szálloda is.

2024-ben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 400 millió eurót tett ki, ami 28 százalékkal elmarad a 2023-as – már akkor is alacsony szinten tartózkodó – forgalomtól. A hazai folyamatoktól eltérően a KKE régió átlagában már 69 százalékkal emelkedett a befektetési forgalom, stagnáló elsődleges (legjobb elhelyezkedésű és minőségű ingatlanokra vonatkozó) irodahozam szintek mellett. A továbbra is koncentrált, 73 százalékos belföldi befektetőkhoz köthető, alacsony hazai befektetési forgalom kockázatot jelenthet a hazai piac megítélésére. 2024-ben az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban még átlagosan fél százalékkal, Budapesten 3,6 százalékkal csökkentek, ugyanakkor a hozamok 2024. második félévi stagnálása és a bérleti díjak emelkedése mentén.

A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazatok teljesítménye a feldolgozóipar kivételével emelkedett a negyedik negyedévben: a pénzügyi szektor 3,3 százalékkal, a kereskedelem és logisztika 2,7 százalékkal, míg az IKT szektor 2,1 százalékkal bővült éves összevetésben. A feldolgozóipar teljesítménye 4,5 százalékkal mérséklődött. 2024. év végén a foglalkoztatottak száma

a kereskedelemben 1,6 százalékkal, az IKT szektorban 1,3 százalékkal magasabb volt az egy évvel korábbi adathoz, ugyanakkor a feldolgozóiparban 1,8 százalékkal, a pénzügyi szektorban pedig 0,5 százalékkal alacsonyabb létszámot mértek.

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 4.455.615 m²-t tesz ki, melyen belül 3.604.010 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 851.605 m² saját tulajdonú irodaház található. A 2024-es év során az irodaállomány 2 150 m²-rel bővült, elsősorban a Liget Center Vitrum irodaház átadásának köszönhetően a Pest-Központ alpiacra. Ugyanakkor egy 10 230 m²-es épület kikerült az állományból a hasznosítási mód változása miatt, és egy 5 795 m²-es iroda átkerült a saját használatú kategóriába.

A teljes üresedési ráta az előző negyedévekhez hasonlóan tovább nőtt, 14,1%-ra emelkedett, míg az „A” kategóriás állományban az üresedési ráta 14,6%-ot ért el. A legalacsonyabb üresedés a Közép-Buda (8,0%), Észak-Buda (8,7%) és a Belváros (10,6%) részpiacokon mértük. Ezzel szemben a perifériás részpiacra volt a legmagasabb az üresedési ráta, 28,6%. 2024 negyedik negyedévében a teljes bérbeadási aktivitás (TLA) elérte a 170 600 négyzetmétert, ami 30%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A tíz legjelentősebb üzlet között kilenc bérleti szerződés volt megújítás és csak egy új bérleti szerződés. Úgy tűnik, hogy a COVID után a megújítási arányok növekedése a tendencia folytatódik. A negyedik negyedévben a megújítások aránya kiemelkedően magas volt, körülbelül 75%-a hosszabbítás volt. A teljes bérbeadás (a megújítások nélkül) 40 400 négyzetméter volt, ami 36%-os csökkenést jelent éves szinten. Az éves (2024-es) keresleti adatok a TLA 8%-os növekedését és az átvételek 11%-os csökkenést mutatnak a 2023-as éves adatokhoz képest. A IV. negyedév nettó abszorpciója negatív volt a nagy volumenű felújítások miatt -2 900 négyzetmétert ért el.

A kiskereskedelmi forgalom volumenét 2024-ben lassú növekedés jellemezte, 2025. januárban 4,7 százalékkal emelkedett éves összevetésben. A forgalom valamennyi üzlettípusban tapasztalható bővülését a lakossági reál nettó keresettömeg emelkedése támogatja, de a fogyasztói bizalom alacsony szinten mozog. 2024-ben valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén a kihasználatlansági ráta csökkenése volt jellemző, mind Budapesten, mind a regionális városokban. A kínálati bérleti díjak valamennyi ingatlantípusban stagnáltak. Az online kiskereskedelmi értékesítési csatornák aránya az üzemanyag-forgalom nélküli kiskereskedelmi értékesítéseken belül 2023-ban és 2024-ben is 9,8 százalékot tett ki.

Az év során a kiskereskedelmi ingatlanok kihasználatlansági rátája jellemzően csökkent, a rendelkezésre álló adatok alapján a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok átlagos kihasználatlansági rátája 2024. évvégén 1–2százalék körül alakult, a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok esetében viszont inkább a 10 százalékos szint környékén állt.

2024 a magyar turizmus számára rekordév volt, amit a belföldi és nemzetközi kereslet erősödése, a gazdasági stabilitás és a turisztikai infrastruktúra fejlesztése is támogatott. Az év egészét tekintve a belföldi vendégek száma 5,2 százalékkal, a külföldről érkezett vendégek száma több mint 17 százalékkal bővült. 2024 január-decemberben összesen 44,2 millió vendégéjszakát regisztráltak a hazai szálláshelyek, ami közel 6 százalékkal volt több, mint a megelőző évben. 2024-ben is a Balaton volt a legnépszerűbb turisztikai térség, a szálláshelyek a vidéken eltöltött vendégéjszakák 70 százalékát a belföldi vendégeknek köszönhették.

Budapest tavaly minden korábbit meghaladó módon 24%-kal több, csaknem 6 millió külföldi turistát vonzott, csaknem 14 milliós külföldi szálláshelyi forgalma pedig közel 15%-kal emelkedett. Mindez azért is fontos, mivel itt keletkezik az összes magyarországi nemzetközi vendégéjszaka mintegy 60%-a.

Mindemellett a belföldi vendégforgalom is jelentős, közel 5%-os növekedést ért el, a 9,3 millió hazai turista minden korábbinál több, összesen 22 millió vendégéjszakát töltött el pihenéssel a magyarországi szálláshelyeken. Mindezt amellett, hogy sokan üdültek a határainkon túl is, amit a charterjáratok száma és azok magas utasforgalma mutat.

2024-ben a román gazdaság lassú, 1%-os növekedést tapasztalt, míg korábbi becslések szerint meghaladta a 3%-ot. A következő évre vonatkozó előrejelzések szerint a gazdaságnak nehézségekkel kell szembenéznie. Az alacsonyabb külső kereslet, főként a német gazdaság lassulása, valamint a magas belső kockázatok miatt problémák merülhetnek fel. A költségvetési hiány és a folyó fizetési mérleg hiánya tovább súlyosbítja a helyzetet, növelve a szuverén kockázatot. Ha a külső gazdasági háttér jelentősen romlik, Romániának fájdalmasabb kiigazítással kell szembenéznie, ami súlyosabb lehet, mint az 2009-2010-es válság idején. Bár van némi beruházás és a fogyasztási szektorban is tapasztalható aktivitás, a növekedés 2025-ben várhatóan nem haladja meg a 2%-ot, és a kockázatok továbbra is alacsonyabb irányba mutatnak.

A 2024-es év a romániai kereskedelmi ingatlanpiac számára jelentős fellendülést hozott, a befektetések volumene és a tranzakciós aktivitás is erőteljes növekedést mutatott. A kereskedelmi ingatlanpiacon 2024-ben összesen körülbelül 750 millió euró értékű tranzakciót regisztráltak, ami 58%-os növekedést jelent 2023-hoz képest.

Romániában mintegy 167 000 négyzetméternyi új, modern kiskereskedelmi projekt valósítottak meg 2024-ben, ami kisebb, mint az előző évben megvalósult 221 000 négyzetméter. Azonban ez továbbra is erős eredménynek számít, figyelembe véve, hogy az előző 10 év átlaga körülbelül 140 000 négyzetméter volt, és a világjárvány miatt rövid ideig 2021-ben és 2022-ben a 100 000 négyzetméter alá esett. 2025 a pitesti-es év volt, ahol a városban két nagy kiskereskedelmi projektet fejeztek be. Ezek közé tartozik az Arges Mall, amely 51 000 négyzetméteres, és az M Core bevásárlóközpont, amely 24 000 négyzetméteres. Ezek az új fejlesztések a kisebb és közepes méretű városokra összpontosítanak, bár a jövőben ez változhat, mivel nagyvárosokban is terveznek beruházásokat. Bukarest esetében is felmerül a lehetőség egy újabb nagyszabású projekt esetén.

A kiskereskedelmi szektor kilátásai hosszú távon továbbra is meglehetősen optimisták, de nem hagyhatjuk figyelmen kívül a Romániát jelenleg érintő makrogazdasági kockázatokat. Ha az ország gazdasági korrekciós időszakba lépne, az kétségtelenül negatívan hatna a fogyasztói kiadásokra. Ugyanakkor, ha a hosszú távú kilátásokat vesszük figyelembe, akkor inkább egy visszalépésről lenne szó, amelyet valószínűleg sok előrelépés követne: például annak ellenére, hogy 2009–2010-ben az EU egyik legsúlyosabb recesszióját élte át, az adatok azt mutatják, hogy a gazdaság fellendült, és 2014 óta a kiskereskedelmi forgalom tekintetében a legtöbb EU-tagállamot felülmúlta, amint azt a korábban idézett adatok is mutatják.

Ha a fejlesztők betartják jelenlegi ígéreteiket, 2025-re több mint 200 000 négyzetméter új bérbe adható kiskereskedelmi terület jön létre. Az év legnagyobb bővítése, amely a teljes kínálat közel egyharmadát teszi ki, a Prime Kapital/MAS REI által végzett 62 000 négyzetméteres bővítés a Mall of Moldova bevásárlóközpontban Iasziban, amely magában foglalja a régebbi bevásárlóközpont meglévő területeinek átfogó átalakítását és felújítását is. Aradban egy korábban bezárt, 35 000 négyzetméteres bevásárlóközpont (amely most Agora néven működik tovább) is újranyitásra készül, miután átfogó felújításon esett át. Ez a két projekt a teljes új kínálat csaknem felét teszi ki. A fennmaradó új kínálat különböző városokban található közepes és kis méretű projektekből áll, amelyek között olyan régebbi, már befutott fejlesztők is szerepelnek, mint az Iulius vagy a Ceetrus, de olyanok is, akik viszonylag nemrég (az elmúlt 5 évben) kezdtek aktívvá válni, mint a Cometex, a Scallier vagy az RC Europe. A helyi

tőke egyre aktívabb a helyi piacon, mint korábban, és sikeres projekteket valósít meg olyan városokban, ahol alig vagy egyáltalán nincs verseny.

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. Értelmszerűen 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 2024. év pénzügyi beszámolója 2025. évi kilátásai, főbb erőforrásai és kockázatai és az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

A Társaság Zrt. 2024. évi konszolidált árbevétele meghaladta a 11,9 milliárd Ft-ot, amely közel 20%-os bővülést jelentett 2023. évhez képest. Az árbevétel jelentős hányada ingatlan bérleti díjból származott. Az EBITDA mutató 5,8 milliárd Ft volt, ami 24%-os bővülést jelentett 2023-hoz képest. Üzemi tevékenység eredménye 4,0 milliárd Ft (28%-os bővülést 2023-hez képest), illetve az adózás előtti eredmény pedig 4,3 milliárd Ft volt, ami 200%-os bővülést jelentett.

A 2025 év várható nettó árbevétel várhatóan meghaladja a 2024 év tény konszolidált árbevételét a várható jobb gazdasági teljesítmény miatt.

A Társaság konszolidált mérlegfőösszege 81,4 milliárd Ft. Az eszközállomány több mint 81%-a (65,8 milliárd Ft) befektetett eszköz, 17,7%-a (14,4 milliárd Ft) forgóeszköz. A Társaság saját tőke állománya

33,9 milliárd Ft, 11,2 milliárd Ft a kötvénytartozás és 16,2 milliárd Ft hosszú lejáratú hiteltartozás értéke.

A Társaság szokásos tevékenységéből származó pénz árama meghaladta az 1,9 milliárd Ft-t a befektetési/beruházási pénzáram 12,8 milliárd Ft volt. A pénzeszközök változása pedig -2,4 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 fönt olyan helyzet, illetve nem azonosítható jelenleg olyan kockázat, ami lényegesen bizonytalanná tenné a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét

Budapest, 2025. április 26.

Crown Holding Kft.

Felelősségvállaló nyilatkozatok

- a Crown Holding Kft. 2024.12.31. 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2025. április 26.

Crown Holding Kft.