

VEZETŐSÉGI JELENTÉS

2025 év

A Crown Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 124. "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 2025-ös évre vonatkozó - 2025. 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 portfoliójában 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 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 Vagyongazdálkodás- holding (TEÁOR kód:6421'25). 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.

2025-ben a hazai kereskedelmi ingatlan-piac befektetési forgalma jelentősen, kb. 117–135%-kal nőtt az előző év mélypontjához képest, és elérte a 880–910 millió eurós szintet. 2025-ben a visszafogott konjunktúra nem tudta érdemben támogatni a kereskedelmiingatlan-piacot, ugyanakkor egyes piaci szegmensekben kedvező folyamatok láthatók. A turizmus bővülésével a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, emellett a kiskereskedelmi forgalom bővülése is folytatódott a fogyasztói bizalmi index kétéves csúcsra emelkedésével. 2025-ben összességében javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetének megítélése, azonban a piaci megítélés továbbra is a kilátások bizonytalanságát tükrözi¹. A piacon továbbra is túlsúlyban vannak a magyar befektetők: a volumen mintegy 64%-a hazai vásárlókhöz köthető. A nemzetközi befektetők jellemzően továbbra is óvatosnak bizonyultak, ennek globális, régiós és lokális okai is vannak, Magyarországhoz jelenleg társul egy, a régiós szomszédokhoz képest magasabb országkockázati felár. A nyugat-európai, nyugati core befektetők egyelőre ez eladói oldalon vannak inkább jelen az egész CEE régióban. Mind a hazai, mind

¹ MNB Kereskedelemingatlan-piaci jelentés

pedig a külföldi befektetők szempontjából fontos lenne, ha a magas 10 éves állampapír-hozamok, amelyek "kockázatmentes" referenciaként szolgálnak, magasabb kereskedelmi ingatlan-hozamokat és alacsonyabb tőkeértékeket is eredményezhetnének. A tavalyi év során szokatlan jelenségnek számított, hogy a 6,94%-os 10 éves állampapír hozamhoz képest, a prime yieldek negatív hozamfelárat produkáltak, jelenleg a 10 éves állampapír hozam 6,5%-ra mérséklődésével ez a jelenség megszűnt. A piaci aktivitást nagyrészt a közepes méretű tranzakciók hajtották, és a befektetők érdeklődése egyre inkább a másodlagos irodai ingatlanokra összpontosult, amelyekről úgy vélik, hogy értéknövelési és átalakítási lehetőségeket kínálnak. Az ipari tranzakciók az éves befektetési volumen 17%-át tették ki, míg a szállodai befektetések lendületet vettek, és 18%-os részesedést értek el. Ezzel szemben a kiskereskedelmi szektor, amely 2024-ben piacvezető volt, a tevékenység hirtelen visszaesését tapasztalta. A hazai befektetők a teljes volumen 52%-át tették ki, ami a legalacsonyabb részesedésük 2021 óta, tükrözve egy jelentős, külföldi vezetésű tranzakció hatását. A 2026-ra vonatkozó, az ipari és kiskereskedelmi ingatlanok által vezérelt ígéretes tranzakciós terv a befektetési piac folyamatos fellendülésére utal. Úgy tűnik, közeledik a hozamok stabilizálódása, mivel az újraárazott szintek konszolidációra utaló jeleket mutatnak. A legjobb minőségű ipari és szállodai hozamok már 25 bázisponttal csökkentek az előző évhez képest, míg a legjobb minőségű, forgalmas utcai kiskereskedelmi ingatlanok hozama 75 bázisponttal csökkent ugyanebben az időszakban

2025-ben a KSH adatai szerint a kereskedelmi ingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazatok vegyes teljesítményt mutattak, ami nagyrészt összhangban áll a piaci jelentésekkel. A kiskereskedelem forgalma naptárhatástól megtisztítva 2,9%-kal bővült 2024-hez képest. Ez a reálbér-növekedés és a fogyasztói bizalom javulásának köszönhető, és támogatta a bevásárlóközpontok, valamint a high street ingatlanok kihasználtságának stabilizálódását. A turizmus és szállodapiac erősen teljesített: a turisztikai szálláshelyeken (kereskedelmi, magán- és egyéb) 19,5 millió vendéget regisztráltak 2025-ben, ami 7,3%-os növekedés 2024-hez képest. A vendégéjszakák száma 46,8 millió volt (+4,3%). A külföldi vendégek száma 12%-kal, a belföldi 3,2%-kal nőtt. Decemberben a vendégek száma 12%, a vendégéjszakáké 9,2%-kal haladta meg az előző évit. Ez a RevPAR és a foglaltság javulását hozta a szállodai szegmensben, erős fundamentumokat biztosítva a hospitality ingatlanoknak.

Az ipari termelés gyengén alakult, ami nyomást gyakorolt az ipari-logisztikai ingatlanokra: 2025-ben az ipari termelés volumene 3,2%-kal csökkent az előző évhez képest. Decemberben éves alapon 1,8%-os növekedés volt, de az év egészében a feldolgozóipar többségében visszaesés látszott. Ez hozzájárult a logisztikai piac üresedési rátájának emelkedéséhez és a nettó felszívás időszakos negatívumához.

Teljes budapesti modern irodaállomány: 4 461 680 m² (év végén). Ebből spekulatív (bérbeadható) rész: kb. 3 518 820 m², saját tulajdonú: kb. 942 860 m². Az „A” kategóriás spekulatív területek aránya 67%, a „B” kategóriás 33%. Kihaszánatlansági ráta (vacancy rate): 12,5% (év végén). Ez 1,6 százalékpontos csökkenés 2024 végéhez képest, és a hosszú távú átlag (13,3%) alatt van. A legalacsonyabb üresedés a Central Buda (kb. 6,4%) és North Buda alpiacokon volt, a legmagasabb a Periphery-n (20,7%). A Bruttó kereslet (take-up) éves szinten kb. 505 850 m². A Nettó felszívás (net absorption) pozitív, kb. 99–217 ezer m² (forrástól függően), ami az elmúlt évek egyik legerősebb értéke. A teljes kereslet Q4-ben 190 960 m² volt (+12% y/y). A szerződés hosszabbítások aránya csökkent (42%), nőtt az új bérletek és a saját használatú (owner-occupied) tranzakciók szerepe. Vezető bérlők: IT, távközlés, professzionális szolgáltatások, valamint állami szektor.

2025-ben az országos kiskereskedelem forgalma naptárhatástól megtisztított volumene 2,9 százalékkal bővült az előző évhez képest. Ezt a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) a végleges éves adatok alapján közölte.

A teljes éves forgalom folyó áron elérte a 20 268 milliárd forintot. Decemberben a volumen 3,5 százalékkal haladta meg az egy évvel korábbit, ami az év legerősebb hónapjai közé tartozott. A növekedés elsősorban a reálbér-emelkedésnek, a javuló fogyasztói bizalomnak és az év végi erősödésnek köszönhető. Az uniós átlagot (2,3 százalék) is meghaladta a magyar kiskereskedelem teljesítménye.

Szektorálisan az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem 2,5 százalékkal, a nem élelmiszer-kiskereskedelem 4,4 százalékkal (ruházati, műszaki cikkek, bútorok), míg az üzemanyag-kiskereskedelem 0,8 százalékkal bővült volumenben.

2025-ben a kiskereskedelmi ingatlanok kihasználatlansági rátája alacsony és stabil maradt, különösen a prémium szegmensekben, köszönhetően a kiskereskedelmi forgalom 2,9 százalékos volumennövekedésének, a reálbér-emelkedésnek és a turizmus bővülésének.

2025-ben a magyar turizmus újabb rekordévet zárt. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai szerint a turisztikai szálláshelyeken – beleértve a kereskedelmi, magán- és egyéb szálláshelyeket is – összesen 19,5 millió vendéget regisztráltak, ami 7,3 százalékos növekedést jelent 2024-hez képest. A vendégéjszakák száma elérte a 46,8 milliót, ami 4,3 százalékos bővülést jelent az előző évhez képest.

A növekedést elsősorban a külföldi vendégek hajtották, akiknek száma 9,9 millióra emelkedett, ez 12 százalékos növekedés. A belföldi vendégek száma 9,7 millió volt, 3,2 százalékos emelkedéssel. A külföldi vendégéjszakák 7,5 százalékkal, a belföldiek 1,1 százalékkal nőttek.

Budapest és a Balaton maradt a legnépszerűbb célpont, de a vidéki térségek is jól teljesítettek. A kereskedelmi szálláshelyek (szállodák, panziók) domináltak, de a magán-szálláshelyek és az Airbnb-szerű formák is jelentős növekedést mutattak.

2025-ben a román gazdaság jelentős lassulást mutatott, és a legyengébb növekedést produkálta az elmúlt években. A román statisztikai hivatal (INS) végleges adatai szerint a GDP 0,7 százalékkal nőtt reálértéken 2024-hez képest (korábbi villámadat 0,6 százalék). Ez lényegesen alacsonyabb a 2024-es 0,9 százaléknál, és technikai recessziót is hozott a negyedik negyedévben. A lassulást elsősorban a fiskális konszolidáció (adóemelések és kiadáscsökkentések), a magas infláció miatti fogyasztáscsökkenés, valamint a politikai bizonytalanság okozta. Az infláció éves átlagban körülbelül 7,3 százalékos volt, decemberben pedig elérte a 9,7 százalékot, ami az Európai Unió legmagasabb értéke. A költségvetési hiány magas maradt, pénzforgalmi alapon 7,65 százalék a GDP-hez képest. A munkanélküliségi ráta átlagosan 6,0–6,1 százalék körül alakult, enyhe emelkedéssel.

Pozitívumként az EU-alapokból finanszírozott beruházások (infrastruktúra, útépités) és a nettó export javulása enyhítette a visszaesést. A gazdaság átmenetben van a fogyasztásvezérelt modellről az beruházásvezérelt növekedés felé.

2025-ben a romániai kereskedelmi ingatlanpiac visszafogott évet zárt. A befektetési forgalom mintegy 500–525 millió eurót ért el, ami 30–31 százalékos csökkenést jelent 2024-hez képest, és 2013 óta az egyik legalacsonyabb szintet jelentette. A visszaesést elsősorban a nagyértékű tranzakciók hiánya, a politikai bizonytalanság és a lassuló román gazdaság okozta, bár a piac alapvetően stabil maradt.

A kiskereskedelem volt a legaktívabb szegmens, közel 38–39 százalékos részesedéssel, főként regionális bevásárlóközpontok és retail parkok révén. Az iroda szegmens 30–31 százalékot tett ki, míg a szállodák körülbelül 11 százalékos, az ipari-logisztikai pedig csak 9–10 százalékos részesedést ért el. A román befektetők voltak a legaktívabbak, közel egyharmados piaci részesedéssel. Nemzetközi tőke is megjelent, de óvatosabban.

Az ipari-logisztikai szegmensben rekordkereslet jelentkezett (közel 1 millió négyzetméter bérbeadás), az iroda- és kiskereskedelmi piacon pedig stabilak maradtak a fundamentumok. A prime hozamok nagyjából változatlanok voltak: iroda és retail körülbelül 7,25 százalék, ipari 7,5 százalék körül.

2025 egy óvatos, konszolidációs év volt Romániában, ahol a retail és az iroda tartotta a befektetési aktivitást, miközben az ipari kereslet erős maradt. 2026-ra azonban már optimistább kilátások vannak, akár 750–1000 millió eurós befektetési forgalommal, amennyiben realizálódnak a nagyobb portfólióügyletek és javul a makrogazdasági környezet.

2025-ben Romániában az új, modern kiskereskedelmi projektek élénkületet mutattak a korábbi évekhez képest. A modern retail állomány (bevásárlóközpontok, retail parkok és kereskedelmi galériák) meghaladta az 5 millió négyzetméteres mérföldkövet, köszönhetően a jelentős új átadásoknak és felújításoknak. Az év során 185 000 – 208 000 négyzetméter új modern kereskedelmi terület került átadásra, ami 16–20 százalékkal haladta meg a 2024-es szintet, és az elmúlt öt év átlaga felett volt. A legnagyobb projekt a Mall Moldova (Iasi) 59 000 négyzetméteres bővítése és felújítása volt, amelyet a Prime Kapital és a MAS REI valósított meg. További jelentős átadások közé tartozott az Agora Mall (Arad) 35 000 négyzetméteres felújítása, valamint több retail park kisebb és közepes városokban.

A retail parkok különösen aktívak voltak a kisebb városokban, míg a bevásárlóközpont-bővítések a nagyobb regionális központokban (Transylvania, Iasi, Arad) koncentráálódtak. Az új átadások 68 százaléka bevásárlóközpont-típusú projekt volt, ami fordulatot jelentett a korábbi évek retail park-dominanciájához képest.

A 2025 sikeres év volt az új modern kiskereskedelmi projektek szempontjából Romániában, az egyik legerősebb az elmúlt évtizedben. Ez erős fundamentumot jelent a román kereskedelmi ingatlanpiac számára, és 2026-ra még nagyobb átadási volumen, körülbelül 230–240 ezer négyzetméter várható.

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 2025. év pénzügyi beszámolója 2026. évi kilátásai, főbb erőforrásai és kockázatai és az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

A Társaság Zrt. 2025. évi konszolidált árbevétele közel elérte a 15 milliárd Ft-ot, amely közel 26%-os bővülést jelentett 2024. évhez képest. Az árbevétel jelentős hányada ingatlan bérleti díjból származott. Az EBITDA mutató 5,9 milliárd Ft volt, ami 2,5%-os bővülést jelentett 2024-hoz képest. Üzemi tevékenység eredménye 4,1 milliárd Ft (2,3%-os bővülést 2024-hez képest), illetve az adózás előtti eredmény pedig 833 millió Ft volt, ami 80%-os visszaesést jelentett.

A 2026 év várható nettó árbevétel várhatóan meghaladja a 2025 év tény konszolidált árbevételét a várható jobb gazdasági teljesítmény miatt.

A Társaság konszolidált mérlegfőösszege 128,73 milliárd Ft. Az eszközállomány több mint 92%-a (118,69 milliárd Ft) befektetett eszköz, 7,0%-a (9,0 milliárd Ft) forgóeszköz. A Társaság saját tőke állománya 84,43 milliárd Ft, 11,2 milliárd Ft a kötvénytartozás és 12,8 milliárd Ft hosszú lejáratú hiteltartozás értéke.

A Társaság szokásos tevékenységéből származó pénz árama meghaladta az 7,1 milliárd Ft-t a befektetési/beruházási pénzáram 5,2 milliárd Ft volt. A pénzeszközök változása pedig -2,1 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, 2026. április 27.

Crown Holding Kft.

Felelősségvállaló nyilatkozatok

- a Crown Holding Kft. 2025.12.31. 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, 2025. április 27.

Crown Holding Kft.