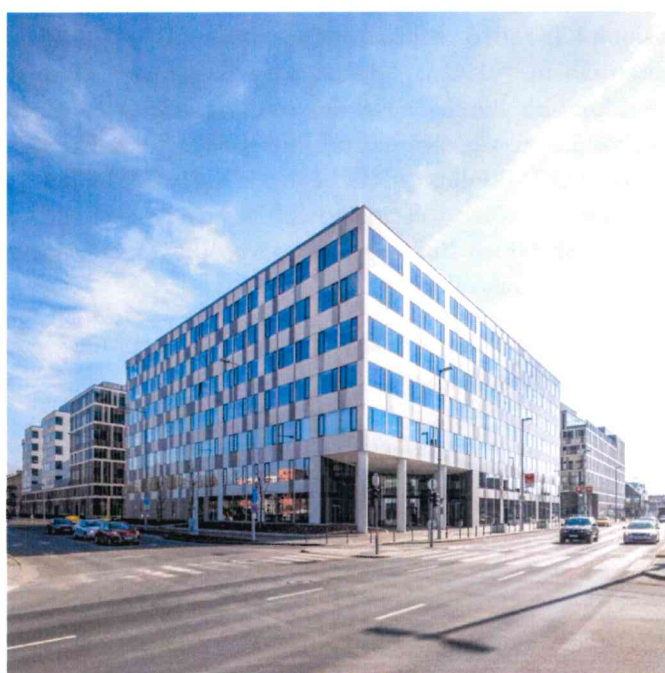


SkyGreen Buildings Kft.

Üzleti jelentés



I. A SkyGreen Buildings Kft. alapadatai

Általános áttekintés

SkyGreen Buildings Kft - Eiffel Square Building Kft. (2019. szeptember 18-ig)

A SkyGreen Buildings Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: „Társaság”) a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaság.

A Társaság cégjegyzékszám: Cg. 01-09-281782

A Társaság székhelye: 1025 Budapest, Pusztaszeri út 59.

A Társaság bemutatása

A New Multiplex Acquisition Kft-t 2016. májusában alapította a KGAL Beteiligungsverwaltungs GmbH. A Társaságot 2016. augusztusában a KGAL Beteiligungsverwaltungs GmbH értékesítette egy másik leányvállalatának, a New Multiplex Purchase Kft-nek. A Társaság 2016. júniusban szerezte meg az Új Multiplex Kft. 100 százalékos üzletrészét, melynek tulajdonában egy irodaház állt. 2016. végén a tulajdonosi szerkezet átstrukturálása során az Új Multiplex Kft. beolvadt a New Multiplex Acquisition Kft-be, és 2017-től már Eiffel Square Building Kft. néven folytatja korábbi tevékenységét. 2019. szeptemberétől a Társaság tulajdonosi döntést követően SkyGreen Buildings Kft. néven folytatja tevékenységét. A névváltoztatással egyidejűleg a Társaság székhelye is megváltozott.

A Társaság fő tevékenysége a tulajdonosváltást követően is a saját tulajdonú ingatlanok (irodaházak) üzemeltetése, hasznosítása, bérbeadása maradt.

A Társaság vezetése

A tulajdonosváltást, 2018. decemberét követően a Társaság korábbi ügyvezetői helyett először három, majd négy új ügyvezető került kinevezésre, akik együttes képviseléssel gyakorolják hatáskörüket. 2022. év augusztusától egy ügyvezető lett kinevezve. 2024 májusában újabb módosítás történt az ügyvezetés személyében, aki önálló képviselőre jogosult.

II. A SkyGreen Buildings Kft. számszaki adatai

A Társaság a 2024. évet 9.407 M Ft árbevétel és 1.819 M Ft egyéb bevétel mellett, 4.873 M Ft adózott eredménnyel zárta.

III. 2024. évi események bemutatása

A SkyGreen Kft. ingatlan portfóliója 2020. év végén összesen három irodaházból állt, melyek az i) Millenáris Classic Irodaház; ii) Váci Greens D irodaház; iii) Váci Greens E irodaház. A félév folyamán a portfólió összetétele részben megváltozott. 2021. március 05-én adásvételi szerződést írt alá a Társaság a Váci Greens D irodaház értékesítése tekintetében. Ezt követően 2021. április 09-én szerződést kötött a 1054 Budapest, Kálmán Imre utca 20. szám alatt található ”A” kategóriás irodaház megvételére, a tranzakció zárására 2021. május 03-án került sor.

A Társaság 2021. június 07-én megvásárolta a QUARTZ Befektetési Alapkezelő ZRt. által képviselt Caracal Ingatlanfejlesztő Alap befektetési jegyeinek 68,58 %-át. A Caracal Alap mint a VGF Invest Kft. egyszemélyű tulajdonosa a VGF-en keresztül közvetve birtokolja a 1139 Budapest, Fiastyúk utca 4-8 szám alatt található,

Breem Excelent minősítésű Váci Greens F elnevezésű irodaházat. A SkyGreen Kft. ezt követően két részletben (június 18-án és október 19-én) megvásárolta a további 31,42 % részesedést, ezzel 100 %-át bírtokolja a Caracal Alap befektetési jegyeinek.

A Társaság a II. félév folyamán, 2021. szeptember 13-án szerződést kötött a 1014 Budapest, Úri utca 72. szám alatt található "A" kategóriás irodaház megvételére, a tranzakció zárására, az ingatlan birtokbavételére 2021. október 28-án került sor.

Továbbá a Társaság 2021. novemberében és decemberében záródó tranzakciókban megvásárolta a budapesti Infopark B, C, I, és D irodaházakat.

A SkyGreen Kft. bérleti díj bevételei terv szerint alakultak. A Millenáris Classic és a Kálmán Imre 20. irodaházak kihasználtsága az időszak végén 100%-hoz közeli szinten volt. A Váci Greens E irodaház tekintetében az ingatlan vételéhez kapcsolódó Tranzakciós dokumentumokból fakadóan az ingatlan korábbi tulajdonosának, a City Tower Kft-nek kötelezettsége az épület üres területeinek bérbeadása. A felek közötti megállapodás alapján a szerződésben rögzített, elvárt bérleti díj feletti bérbeadás esetén közvetítői jutalék illeti meg az eladót (earn-out mechanizmus). 2021. október végéig az épület bérbeadottsága elérte az 57 %-ot.

A Társaság 2021 évben 67,1 millió EUR értékben tizenöt éves futamidejű hitel szerződést kötött a Takarékbankkal. Az esedékes tőketörlesztésből fakadóan a fennálló hitelállomány az időszak végére 59,19 millió EUR-ra csökkent.

A SkyGreen Kft. 2019 évben megvizsgálta annak a lehetőségét, hogy részt vegyen a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogramban. Ennek keretében a Társaság felkérésére a Scope Ratings GmbH 2019. szeptemberében elvégezte az előminősítést, majd a kötvénykibocsátáshoz kapcsolódóan 2020 decemberében felülvizsgálta a Társaság hitelminősítését, melynek eredményeképpen a Kibocsátó minősítését a befektetési kategóriát jelentő B+/stable, az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvényekhez) rendelt minősítést a szintén befektetési kategóriát jelentő BB-minősítésen állapította meg

2020. decemberében a Társaság sikeres kötvénykibocsátást hajtott végre, összesen 25,0 milliárd Ft névértékű kötvény forgalomba hozatalára került sor 105,0546 %-os átlagos eladási áron. 2021. februárjában további 7,0 milliárd Forint névértékű kötvény kibocsátására került sor, az átlagos eladási ár 103,9380 % volt. 2023-as és 2024-es év során a kötvény törlesztési ütemterv szerint meghatározott része visszafizetésre került.

A Társaság új irodaházat a 2024-es év során nem vásárolt, a bérleti díj bevételei a tervei szerint alakultak.

IV. Üzleti környezet - 2024. év

Az irodai szektor nagyrészt visszanyerte a koronavírus-járvány okozta árcsökkenést, amit a legutóbbi tranzakciók is alátámasztanak. Az irodák elsődleges hozamának referenciaértéke az év közepére 5,25%-os szinten stabilizálódott.

A Társaság az év második felében is folyamatosan monitorozza és elemzi a fővárosi irodapiac változásait, üzleti döntéseit ennek megfelelően alakítja ki. A Társaság üzleti célja 2021-ben a kötvényekkel kapcsolatosan befolyt forrás optimális felhasználásával portfóliójának bővítése olyan alacsony kockázatú jövedelemtermelő irodaházak vásárlásával, amelyek a főváros kiemelt pontjain (például a Váci úti irodakorridor, Dél-Buda területén) helyezkednek el, továbbá megfelelnek a nemzetközi sztenderdeknek, jó minősítésekkel, korszerű tulajdonságokkal, magas bérbeadottsággal, illetve diverzifikált nemzetközi bérlői portfólióval rendelkeznek.

Ugyan a Társaság befektetési időhorizontja alapvetően 5-10 év, ez nem zárja ki annak a lehetőségét, hogy jelentős profitot realizálva valamelyik irodaházát értékesítse. Amennyiben a portfólió valamelyik eleme értékesítésre kerül, a Társaság az előzőekben bemutatott üzleti célok mentén keres új, alacsony kockázatú befektetési lehetőséget.

A Társaság a javuló piaci folyamatokat kihasználva továbbra is 100%-os szinten kívánja tartani a portfólióban lévő irodaházak kihasználtságát, a bérleti szerződések hosszabbításánál pedig törekszik a bérleti díjak meglévő szintjének fenntartására.

V. Kockázati tényezők

A Társaság tevékenysége és eredményessége kitétt a globális makrogazdasági környezet, illetve a magyarországi piaci, gazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, az országgkockázat, az infláció, valamint az államháztartási hiány alakulása alapvető hatást gyakorol az üzleti környezetre. A makrogazdasági környezet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Társaság eredményességére, és ezáltal működésének jövedelmezőségére.

Ilyen, kedvezőtlen makrogazdasági hatással járhat (elsődlegesen a Társaság bérlői, potenciális bérlői vagyoni helyzetén keresztül) a koronavírus járvány, valamint az ukrán-orosz háborús helyzet továbbá ezen eseményekkel összefüggésben meghozott nemzetközi, kormányzati, hatósági, vagy egyéb intézkedések, valamint a piaci folyamatok és fogyasztói magatartások ezzel kapcsolatos változása.

Ingtatlanpiaci 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, valamint az ukrán-orosz háborús helyzetnek 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 által észlelt kockázatok egyaránt az ingatlanbefektetésekre és az ingatlanpiacra jellemző kockázatokra vezethetők vissza. A legfontosabb, iparág-specifikus kockázatok a következők:

- Az ingatlanok bérbeadásából eredő kockázat
- Az ingatlanpiaci befektetésekből rejlő általános kockázat

Bérlői kockázat: A Társaság árbevételének domináns része ingatlan bérbeadásból származik. A bérbeadott terület ingatlanonként eltérő mértékben, de jellemzően kevés bérlő között oszlik meg. Ennélfogva a legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú bérleti szerződés megszűnése is jelentős hatással lehet a Társaság jövőbeli árbevételére és eredményességére.

Bérlők nemfizetési kockázata: Közvetlen vagy közvetett módon az ingatlanok (irodaházak) bérbeadása során a Társaság kitétt az ügyfelek (bérlők) nemfizetéséből származó kockázatoknak. Amennyiben a Társaság valamelyik jelentős vevője (bérlője) nem vagy késedelmesen fizet, úgy az jelentős veszteséget okozhat a Társaság számára.

Bérbeadási (újra-bérbeadási) kockázat: A Társaság döntő részében határozott idejű bérleti szerződésekkel rendelkezik. A tapasztalatok szerint a bérlők jelentős része meghosszabbítja a bérleti szerződését, nem garantálható ugyanakkor, hogy a lejáratot követően a felek meg tudnak állapodni a szerződések meghosszabbításáról. A határozott idejű szerződések esetében sem zárható ki azonban, hogy azok nem várt, rendkívüli esetben a határozott idő lejáratá előtt megszűnnek (például rendkívüli felmondásra tekintettel).

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 rendelkezik „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 – mint károsult, illetve károkozó – maga lesz köteles viselni.

Ingtalan portfólió diverzifikációjának hiánya: A Társaság ingatlan portfóliójának összetétele jelentősen megváltozott az elmúlt egy évben. A Társaság a Kötvényekből bevont források segítségével további ingatlanok akvizícióját tervezi, amely ingatlanok a Társaság portfóliójának összetételét jelentős mértékben átalakíthatják.

Általánosságban elmondható, hogy a Társaság ingatlan portfólióját kevés számú ingatlan alkotja, amelyek erre tekintettel egyenként nagy súllyal bírnak a portfólió összetételében. Emellett a Társaság portfóliója földrajzilag kevésbé diverzifikált és az ingatlanpiac iroda szegmensének nagy mértékben kitett.

Akvizíciók kockázatai: A Társaság üzleti terveit ingatlanok akvizíciója útján kívánja megvalósítani. Bár az akvizíciók megvalósítását mindig alapos átvilágítás előzi meg, nem lehet kizárni, hogy az akvizíciókat követően olyan pénzügyi, jogi, műszaki vagy külső (így például járvány okozta hirtelengazdasági leállás) események következnek be, amelyek negatív hatással lehetnek a Társaság üzleti tevékenységére és eredményességére. Mindemellett fennáll annak a kockázata, hogy a Társaság a rendelkezésére álló és a kibocsátással szerzett forrást az aktuális piaci viszonyok tükrében csak alacsonyabb hozamszint mellett vagy egyáltalán nem képes befektetni, ami kihat a Társaság jövedelmezőségére.

Kockázatkezelési politika: A Társaság menedzsmentje tudomással bír a fenti kockázatokról és a fent meghatározott kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri, illetve 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 igyekszik üzleti partnereit gondosan megválogatni, ennek keretében valamennyi partnerével történő üzleti kapcsolat létesítést megelőzően, illetve az üzleti kapcsolat időtartama alatt is, rendszeres átvilágításokat, illetve kockázatkezelési eljárásokat végez.

VI. Kutatásfejlesztés

Kutatásfejlesztés

A Társaság a 2024. üzleti évben kutatást, kísérleti fejlesztést nem folytatott.

VII. Foglalkoztatáspolitikai

A Társaságnak 2024 során 1 fő teljes munkaidős szellemi alkalmazottja volt, az átlagos statisztikai állományi létszám 1. Az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatos feladatok kiszervezésre kerülnek, a stratégiai döntéseket pedig a Sky I. Magántőkealap és a Sky II. Magántőkealap mellett működő Befektetési Igazgatóság, illetve Operatív Bizottság hozza meg.

VIII. Környezetvédelem

A Kötvény kibocsátáshoz kapcsolódóan a Társaság 2020 novemberében kidolgozta Zöld Kötvény Rendszerét (Green Finance Framework). Erre tekintettel a kötvényekkel kapcsolatosan befolyt forrásokat a Társaság olyan irodaházak akvizíciójának finanszírozására kívánja felhasználni, amelyek BREEAM Very Good vagy BREEAM Excellent vagy BREEAM Outstanding vagy LEED Gold vagy LEED Platinum minősítéssel rendelkeznek.

IX. Egyéb

A Társaság vezetése felmérte az ukrán-orosz háborús helyzetnek és a kialakult gazdasági hatásoknak (pl. infláció, energiaárak, devizaárfolyamok és hozamok volatilitása, stb.) a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetére, likviditására, működésére, illetve a vállalkozás folytatásának elvére gyakorolt hatását. Véleményünk szerint a kialakult piaci körülményeknek a Társaságnak az éves beszámolóban bemutatott vagyoni és pénzügyi helyzetére, valamint működésére nincs közvetlen hatása, a vállalkozás folytatásának elve a Társaságnál nem sérül.

Az előzőekkel kapcsolatos felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással a Társaság rövid távú (a 2024. évi beszámoló fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére, a tőkeegfelelőségére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a Társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné a Társaságnak a vállalkozás folytatása elv megvalósulására vonatkozó képességét, illetve annak a 2024. évi beszámoló készítés időpontjában való megítélését a 2025. év tekintetében.

X. Mérleg fordulónapját követő események

A mérleg fordulónapját követően olyan lényeges esemény nem következett be, mely a tényleges körülmények megítélését befolyásolná, arra a beszámoló megfelelő alapot nyújt.

Budapest, 2025. április 24.



Fernbach Krisztina
Ügyvezető