

SkyGreen Buildings Kft.
1025 Budapest, Pusztaszeri út 59.
Adószám: 25552188-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-281782



SKYGREEN

2022.01.01 – 2022.06.30

terjedő időszakra vonatkozó 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet szerinti

Vezetőségi jelentés

„Féléves Jelentéséhez”

Budapest, 2022. 10. 14.



Zavadzky Roland
a vállalkozás képviselője

Tartalomjegyzék

Általános bemutatás	3
1. A Társaság tevékenységének, tulajdonosi struktúrájának és ingatlanjainak bemutatása	4
1.1 A SkyGreen és leányvállalatainak, illetve a kapcsolódó alapkezelőknek (továbbiakban SkyGreen Csoport) tulajdonosi, management és szervezeti struktúrájának bemutatása.....	4
1.2 A SkyGreen Buildings Kft. tevékenységének bemutatása	5
1.3 A Társaság üzleti stratégiája.....	6
2. 2022 első féléves pénzügyi adatok	7
2.1 Mérleg	7
2.2 Eredménykimutatás.....	9
3. Jelentős kockázati tényezők azonosítása a SkyGreen Buildings Kft.-re, ingatlanjaira és üzleti tervére vonatkozóan	10
3.1 SWOT analízis	10
3.2 A Társaság tevékenységével kapcsolatos legfontosabb, kiemelendő kockázatok....	10
4. A Társaság 2022 első félévében lezajlott jelentősebb események	12
5. Kilátások a 2022-2023. évi üzleti évekre	12
6. A Társaság nyilatkozata	13

A SkyGreen Buildings Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban „Társaság” vagy „SkyGreen”) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban „Tpt.”), a Budapesti Értéktőzsde Zrt. piacműködtető által megállapított „a BÉT 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. I. félévre vonatkozó évközi vezetőségi jelentését (a továbbiakban „Évközi Jelentés”).

A Társaságról további nyilvános információk, valamint hivatalos közzétételek megtalálhatók a Társaság honlapján (<https://skygreen.hu/nkp-kotveny/>), valamint a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) Társaságra vonatkozó információs oldalán (bet.hu).

A Társaság 2022. I. félévre vonatkozó Évközi Jelentésében szereplő pénzügyi információk független könyvvizsgáló által nem kerültek auditálásra.

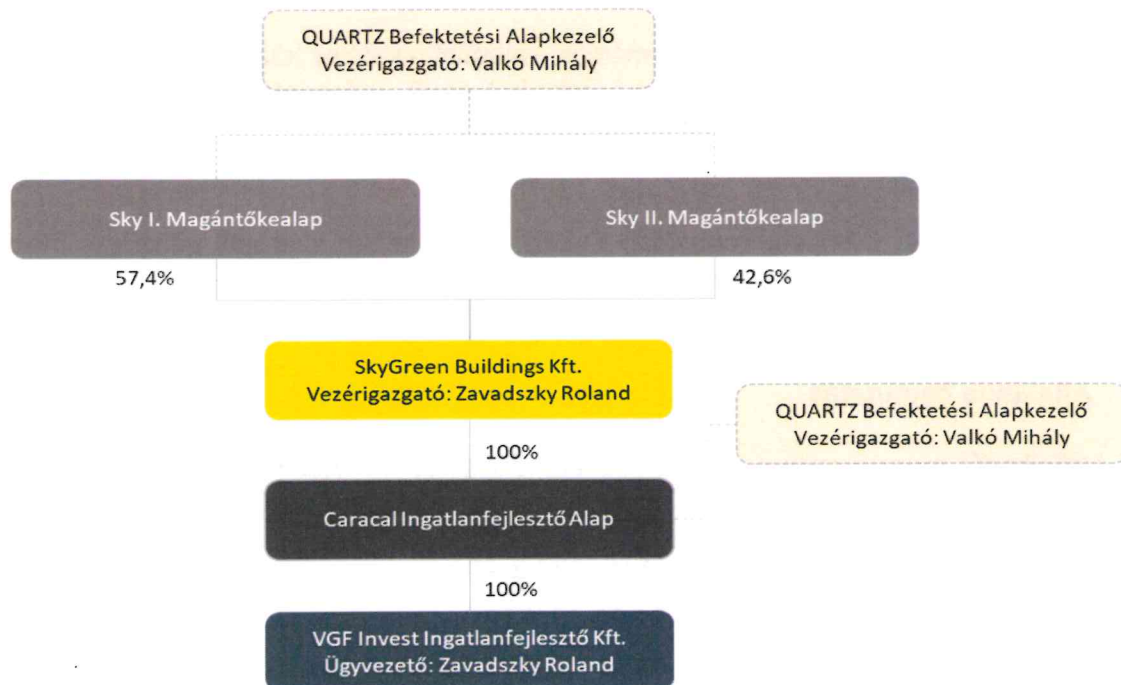
Általános bemutatás

Vállalkozás megnevezése:	SkyGreen Buildings Korlátolt Felelősségű Társaság
Vállalkozás székhelye:	1025 Budapest, Pusztaszeri út 59.
Adószáma:	25552188-2-41
Cégjegyzékszám:	01-09-281782
A Társaság fő tevékenységi köre:	6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Képviselőre jogosult személy adatai, önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető, cégvezető:	Zavadszky Roland (an: Kosztolánszky Mónika Piroska) Címe: 1026 Budapest, Sodrás utca 8. TT 7.

A Társaság 2020. december 29-én 500 darab, egyenként 50.000.000,- Ft névértékű, HU0000360201 ISIN kódú, névre szóló, dematerializált módon előállított 'SkyGreen 2030/I HUF Kötvény' elnevezésű Kötvényt hozott forgalomba. A Társaság a 2021. február 5. napján meghozott 1/2021.(02.05.) sz. alapítói határozatával további, legfeljebb 7.000.000.000,- Ft (azaz hétmilliárd forint) névértékben történő (140, azaz száznegyven darab) Kötvény forgalomba hozataláról, illetve kibocsátásáról (továbbiakban „Rábocsátás”) döntött. A Rábocsátás keretében 2021. február 22-i értéknappal további 140, azaz száznegyven darab 'SkyGreen 2030/I HUF Kötvény' elnevezésű Kötvény forgalomba hozatalára került sor.

1. A Társaság tevékenységének, tulajdonosi struktúrájának, és ingatlanjainak bemutatása

1.1 A SkyGreen és leányvállalatainak, illetve a kapcsolódó alapkezelőknek (továbbiakban „SkyGreen Csoport”) tulajdonosi, management és szervezeti struktúrájának bemutatása



1. ábra - SkyGreen Csoport tulajdonosi szerkezete

A SkyGreen Buildings Kft. tulajdonosai 2022. június 30. napján a Sky I. (57,4%-ban) és Sky II. (42,6%-ban) Magántőkealapok. 2018-tól 2021. decemberéig az Equilor Alapkezelő Zrt. kezelte a két magántőkealapot. 2021. december 17-től mindkét magántőkealap alapkezelője a Gladiátor Alapkezelő Zrt. Lett. 2022. június 10.-től pedig a QUARTZ Befektetési Alapkezelő Zrt.-hez került az alapok kezelése, amelynek vezérigazgatója Valkó Mihály.

Valkó Mihály több éves pénzügyi intézményeknél eltöltött gyakorlattal rendelkezik (K&H, ABN-Amro Bank, Citibank), illetve hosszú időt töltött el a versenyszférában, ahol gazdasági ügyekért, többek közt ingatlanvagyon működtetéséért és fejlesztéséért felelt (MKB-Euroleasing). Befektetési alapkezelési gyakorlatot szerzett az elmúlt években, amikor kockázati tőkealap-kezelőnél (ABC Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.) tevékenykedett, mint szenior befektetési szakember és igazgatósági tag.

A félév során a managementben történt változás eredményeképpen, 2022. június 10-i hatállyal Gyáfrás Sándor helyébe Zavadszky Roland lépett, mint a SkyGreen Buildings Kft. ügyvezetője.

A SkyGreen Buildings Kft. 100%-os tulajdonosa a Caracal Ingatlanhasznosító Alap (továbbiakban „Caracal”) befektetési jegyeinek, melynek köszönhetően közvetetten a VGF Invest Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os tulajdonosa is. A VGF Invest Ingatlanfejlesztő Kft.

ügyvezetője szintén Zavadszky Roland (jogviszony kezdete: 2022.06.10.). A Caracal Ingatlanhasznosító Alap alapkezelője a QUARTZ Befektetési Alapkezelő,

1.2 A SkyGreen Buildings Kft. tevékenységének bemutatása

A SkyGreen Buildings Kft. saját tulajdonú ingatlanok bérbeadásával foglalkozik, így a Társaság bemutatása szempontjából kiemelt jelentőségű ingatlanjainak általános bemutatása. A Társaság tevékenysége a budapesti ingatlanpiacon, ezen belül is az irodapiacon összpontosul.

A Társaság célpiaca a fővárosi irodapiac. Általánosságban elmondható, hogy az irodapiac működése, növekedése, a bérlők viselkedése összefüggést mutat a főváros infrastrukturális adottságaival, fejlődésével, valamint a városnak a gazdaságban betöltött szerepével. Budapest több szempontból is előnyös helyzetben van a régióban, így alkalmas lehet arra, hogy a jövőbeli új irodaigényeket kielégítse.

A COVID-19 járvány komoly változásokat idézett elő az irodapiacon, többek között az otthoni munkavégzés, illetve az irodai munkakörülmények tekintetében, amelynek hatásai 2022. első félévére is kihatással voltak. Az irodapiaci bérlők a modernebb, jobban felszerelt, a növekvő munkavállalói igényeket jobban kielégítő munkakörnyezetet választják a régebbi, korszerűtlenebb irodaingatlanok helyett. A kényelem mellett, kifejezetten az energiaárak fokozott növekedését figyelembe véve, egyre nagyobb szerepet kapnak az alacsony energiaigényű, fenntartható kialakítású irodaépületek. A SkyGreen Buildings Kft. irodaépületei, a Millenaris Classic irodaépületet leszámítva rendelkeznek zöld minősítéssel, amely jelentősen segíti az irodák bérbeadhatóságát.

A SkyGreen ingatlanportfóliójának értékét és méretét az alábbi táblázatban foglaltuk össze (2022. június 30.):

	Váci Greens F	Váci Greens E	Millenaris Classic	Kálmán Imre	Úri 72
Tulajdonos	Caracal	SkyGreen	SkyGreen	SkyGreen	SkyGreen
Piaci érték (EUR m)	98,4	80,2	23,3	12,5	15,6
GLA (nm)	26 170	24 331	8 095	2 381	1 791

	InfoPark D	InfoPark B	Infopark C	InfoPark I	InfoPark Parkolóház D	InfoPark Parkolóház B	Infopark Palette
Tulajdonos	SkyGreen	SkyGreen	SkyGreen	SkyGreen	SkyGreen	SkyGreen	SkyGreen
Piaci érték (EUR m)	47,4	21,7	35,6	20,1	1,7	1,2	0,9
GLA (nm)	18 547	8 763	13 344	8 609	-	-	-

1. táblázat – A Társaság ingatlanportfóliója, 2022 június 2-ai értékbecslési adatok alapján

1.3 A Társaság üzleti stratégiája

A Társaság továbbra is folyamatosan figyelemmel követi és elemzi a fővárosi irodapiac változásait, üzleti döntéseit rendszerint ennek megfelelően alakítja. A Társaság missziója a portfóliójának bővítése olyan alacsony kockázatú jövedelemtermelő irodaházak vásárlásával, amelyek a főváros kiemelt pontjain (például a Váci úti irodakorridor 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 előző bekezdésben bemutatott üzleti célok mentén keres új, alacsony kockázatú befektetési lehetőséget.

2. 2022. első féléves pénzügyi adatok

2.1 Mérleg

552	Megnevezés / E Ft	2021.06.30	2022.06.30
A.	BEFEKETETT ESZKÖZÖK	54 522 895	118 490 462
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0	5 642
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
3.	Vagyoni értékű jogok	0	5 642
4.	Szellemi termékek	0	0
5.	Üzleti vagy cégjelek	0	0
6.	Immateriális javakra adott előlegek	0	0
7.	Immateriális javak érték helyesbítése	0	0
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	41 403 105	102 366 659
1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	37 702 934	93 389 799
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	10 204	540 287
4.	Tenyészállatok	0	0
5.	Beruházások, felújítások	468 120	-1
6.	Beruházásokra adott előlegek	34 000	34 000
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	3 187 847	8 402 574
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	13 119 790	16 118 161
1.	Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	0	0
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	0	0
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
5.	Egyéb tartós részesedés	0	0
6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	13 119 790	16 001 322
9.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	116 839
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
B.	FORGÓESZKÖZÖK	32 861 627	3 561 122
I.	KÉSZLETEK	0	0
1.	Anyagok	0	0
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
3.	Növények, hízó- és egyéb állatok	0	0
4.	Késztermékek	0	0
5.	Áruk	0	0
6.	Készletekre adott előlegek	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	1 564 497	1 063 975
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	319 713	-63 725
2.	Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	0	0
3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
5.	Váltókövetelések	0	0
6.	Egyéb követelések	1 244 784	1 127 700
7.	Követelések értékelési különbözete	0	0
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
1.	Részesedés kapcsoló vállalkozásban	0	0
2.	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
3.	Egyéb részesedés	0	0
4.	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
6.	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	31 297 130	2 497 147
1.	Pénztár, csekkek	0	0
2.	Bankbetétek	31 297 130	2 497 147
C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	4 969	1 789 515
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	4 969	1 789 515
3.	Halasztott ráfordítások	0	0
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	87 389 491	123 841 099

	Megnevezés / E Ft	2021.06.30	2022.06.30
D.	SAJÁT TÖKE	48 750 165	61 457 888
I.	JEGYZETT TÖKE	12 645	14 323
	<i>ebből: visszatartott tulajdoni részesedési névértékben</i>	0	0
II.	JEGYZETT, DE MEG BE NEM FIZETETT TÖKE (-)	0	0
III.	TÖKÉTÁRTÁLEK	34 078 714	40 584 649
IV.	EREDMÉNYTÁRTÁLEK	-1 046 651	8 951 637
V.	LEKÖTÖTT TÁRTÁLEK	10 000 000	2 826 466
VI.	ÉRTÉKELÉSI TÁRTÁLEK	3 187 847	8 519 413
1.	<i>Értékbejegyzési értékelési tartaléka</i>	0	0
2.	<i>Valós értékelés értékelési tartaléka</i>	0	0
VII.	ADOZOTT EREDMÉNY	2 517 610	561 400
E.	CELTARTÁLEKOK	0	319 412
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	319 412
3.	Egyéb céltartalék	0	0
F.	KÖTELEZETTSÉGEK	36 671 062	60 069 039
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
II.	HOSSZU LEJÁRÁTU KÖTELEZETTSÉGEK	36 298 848	58 262 364
1.	Hosszú lejáratú kapott kölcsönök	0	0
2.	Árváltoztatható és árváltozó kötvények	0	0
3.	Tartozások kötvénykiadásból	32 015 824	32 000 000
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	4 283 024	26 262 364
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0
8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
III.	RÖVID LEJÁRÁTU KÖTELEZETTSÉGEK	372 214	1 806 675
1.	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
	<i>ebből: az árváltoztatható és árváltozó kötvények</i>	0	0
2.	Rövid lejáratú hitelek	0	0
3.	Vevőktől kapott előlegek	0	0
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	61 589	41 859
5.	Váltótartozások	0	0
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	310 625	1 764 816
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
G.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 968 264	1 994 760
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 502 795	1 324 525
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	465 469	670 235
3.	Halasztott bevételek	0	0
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	87 389 491	123 841 099

2. táblázat – A Társaság mérlege, (2021.06.30-i és 2022.06.30-i adatok, ezer forintban)

2.2 Eredménykimutatás

Ssz	Megnevezés / E Ft	2021.06.30	2022.06.30
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 099 673	3 235 713
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	1 099 673	3 235 713
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
04.	Saját előállítású eszközök aktívált értéke	0	0
II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE	0	0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	18 450 573	509 290
	<i>ebből: vízvisszért értékesítés</i>	0	0
05.	Anyagköltség	64 168	145 236
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	409 285	971 123
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	205 252	52 973
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 662	0
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	680 367	1 169 352
10.	Bérek	5 700	529
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0
12.	Bérszámvetések	802	69
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	6 502	598
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	34 604	122 035
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	16 439 698	532 080
	<i>ebből: értékesítés</i>	0	0
A.	ÜZEMI TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE	2 389 075	1 920 938
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
	<i>ebből: kapcsoló vállalkozásról kapott</i>	0	0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamvesztések	0	0
	<i>ebből: kapcsoló vállalkozásról kapott</i>	0	0
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamvesztések	0	0
	<i>ebből: kapcsoló vállalkozásról kapott</i>	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 357	3 411
	<i>ebből: kapcsoló vállalkozásról kapott</i>	0	0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	81 011	-226 380
	<i>ebből: értékelési különbözlet</i>	0	0
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	82 368	-222 969
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0
	<i>ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott</i>	0	0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0
	<i>ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott</i>	0	0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	116 490	830 200
	<i>ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott</i>	0	0
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesítése	0	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-162 657	306 370
	<i>ebből: értékelési különbözlet</i>	0	0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	-46 167	1 136 570
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	128 535	-1 359 539
C.	ADOZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	2 517 610	561 399
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	0	0
D.	ADOZOTT EREDMÉNY	2 517 610	561 399

3. táblázat – A Társaság eredménykimutatása, (2021.06.30-i és 2022.06.30-i adatok, ezer forintban)

3. Jelentős kockázati tényezők azonosítása a SkyGreen Buildings Kft.-re, ingatlanjaira és üzleti tervére vonatkozóan

3.1 SWOT analízis

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> - Jól karbantartott épületek, piaci átlag, vagy afeletti kiadottsággal, - Jól diverzifikált, stabil bérlői mix, sok esetben hosszú ideje fennálló bérleti szerződésekkel, - Néhány ingatlan esetében a piaci átlagot jelentősen meghaladó futamidejű bérleti szerződés. 	<ul style="list-style-type: none"> - A Társaság adósságszolgálat fizetési képessége nagyban függ, tőle független tényezőktől (banki, kötvénytulajdonosi engedélyek a SkyGreen Csoporton belüli tőke mozgásokra), - A Társaság tulajdonában lévő ingatlanok többsége idősebb ingatlan, amelyek CAPEX igénye az elkövetkezendő években jelentős lehet.
Lehetőségek	Veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> - Az ingatlanok jelentős részénél a bérleti díjak a piaci átlag alattiak. A bérleti szerződések piaci szintre emelése addicionális bevételt jelenthet. - A Forint jelentős gyengülése az Euroval szemben, jelentősen árfolyam nyereségeket biztosíthat a Társaságnak. 	<ul style="list-style-type: none"> - A Társaságnak kizárólag irodapiaci kitettsége van, amely az átlagosnál sebezhetőbbé teheti egy esetleges ingatlanpiaci turbulencia esetében, - Az emelkedő kivitelezési költségek és alapanyagárak okán megnövekedő bérlői kialakítási költségek következtében jelentősen nőhet a bérlők által elvárt fit-out hozzájárulás összege.

4. táblázat – SWOT analízis

3.2 A Társaság tevékenységével kapcsolatos legfontosabb, kiemelő kockázatok

Figyelembe véve, hogy a Társaság bevételeinek egésze ingatlanok üzemeltetéséből származik, a Társaság tevékenységével kapcsolatos legfontosabb kockázat az ingatlanpiaci folyamatok és feltételek kedvezőtlen változásának hatásai.

Ingatlanpiaci hozamok negatív változásának kockázata

Az ingatlanpiacot időről-időre hozamingadozás jellemzi. A hozamok kedvezőtlen irányú elmozdulása negatív hatást gyakorolhat az ingatlanok piaci értékére. Az ingatlanok értékének csökkenése következtében mind a SkyGreen kötvénydokumentációjában, mind pedig a SkyGreen hitelszerződéseiben és a VGF Invest hitelszerződéseiben írt LTV kovenánsok romolhatnak.

EURHUF árfolyam alakulása

Követve az általános piaci gyakorlatot, a Társaság az ingatlanok bérleti díjait az esetek döntő többségében EUR-ban denominálja. Ebből fakadóan az EURHUF árfolyam alakulásának nincs hatása a bevételekre.

Az ingatlanokkal és azok üzemeltetésével kapcsolatosan felmerülő költségek egyrészt jellemzően HUF-ban denomináltak, másrészt áthárításra kerülnek a bérlőkre, így árfolyamhatás a költségek vonatkozásában sem merül fel.

A Társaság és leányvállalatának pénzügyi adósságai vonatkozásában egyedül a VGF Invest NHP hitelszerződések alapján felvett HUF hitelek vonatkozásában, valamint a SkyGreen kötvénye kapcsán merülhetne fel az EURHUF árfolyam változásának kockázata. A VGF Invest esetében ez azonban eliminálásra került azzal, hogy ezek a HUF hitelek egy treasury ügylettel (CCIRS – Cross Currency Interest Rate Swap) EUR hitelre lettek elcserélve.

A SkyGreen kötvény vonatkozásában, köszönhetően az EUR-ban denominált bevételeknek, az EURHUF árfolyam gyengülése következtében a kötvény HUF adósságszolgálatára lényegesen kisebb terhet jelentene a cash flow-ra, tovább javítva ezzel a Társaság pénzügyi stabilitását.

Makrogazdasági kockázatok

A Társaság tevékenysége és eredményessége függ a globális makrogazdasági környezettől, illetve a közvetlen magyarországi, piaci, gazdasági környezet alakulásától. 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.

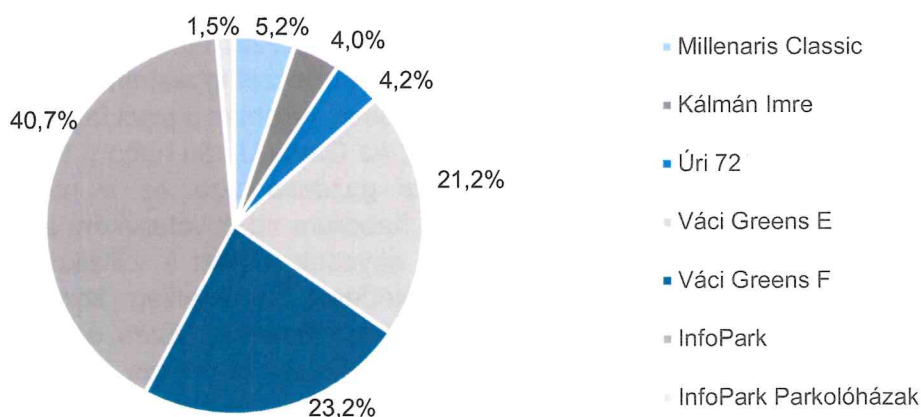
Ilyen, kedvezőtlen makrogazdasági hatással járhat (elsődlegesen a Társaság bérlői, potenciális bérlői vagyoni helyzetén keresztül) a 2022. februárjában kitört Orosz-Ukrán háború, továbbá az arra tekintettel, vagy azzal összefüggésben meghozott nemzetközi, kormányzati, hatósági, vagy egyéb intézkedések, valamint a piaci folyamatok és fogyasztói magatartások ezzel kapcsolatos változása. Az Orosz-Ukrán háború továbbra is hátrányos kihatással van a regionális és globális gazdaságokra és a pénzpiacokra, és ez kedvezőtlenül érinti Magyarországot is. A háborúra adott válaszként a világ több országa reagált különféle intézkedéssel, ideértve egyebek mellett a vállalkozások és az állami intézmények tevékenységét, illetve működését átmenetileg korlátozó intézkedések elrendelését, az ársapkákat és egyéb korlátozásokat is. Ezen és egyéb intézkedések globális és helyi szinten is fennakadásokat okoztak a rendes üzletmenetben, valamint hátrányos hatással voltak a globális ellátási láncokra, a globális termelésre, a fogyasztói kiadásokra és az eszközárakra. A háború jelentős felfordulást okozott a világpiacokon és negatív hatással volt a globális és a helyi szintű gazdasági aktivitásra is. A központi bankok és monetáris hatóságok a pénzügyi piacokon jelenleg is folyamatos intervenciók intézkedéseket alkalmaznak, továbbá a nemzeti kormányok is a nemzeti gazdaságaik ösztönzése céljából fiskális politikai lépéseket jelentettek be. A gazdaságok felépülése részben a kormányok által bevezetett korlátozások feloldásától, módosításától függ, azonban a felépülés gyorsaságát továbbra is számos bizonytalanság övezi. A fentiek mellett a háború a Társaság üzleti tevékenységére gyakorolt átfogó hatásai több, pontosan előre nem látható tényezőtől is függenek, ideértve egyebek mellett a háború időtartamát, súlyosságát, esetleges eszkalálódását, valamint a háború tekintetében meghozott kormányzati intézkedések átfogó jellegét is. Nem zárható ki, hogy az Orosz-Ukrán háború egy elhúzódó világgazdasági válságot vagy recessziót fog okozni, amely általában véve kihathat a magyarországi gazdaságra is.

4. A Társaság 2022 első félévében lezajlott jelentősebb események

1. 2022.05.31-én a kötvény éves felülvizsgálatáért felelős hitelminősítő, a BCRA – Credit Rating Agency AD megerősítette a SkyGreen Buildings Kft. BB kibocsátói besorolását és a kilátásait stabilnak értékelte. A hitelminősítő értékelése alapján a Társaság pénzügyi helyzete erős a minősítő által használt mérőszámok alapján.
2. 2022. júniusában változás történt a management összetételében. 2022. június 10-i hatállyal Gyáfrás Sándor a SkyGreen Buildings Kft. korábbi ügyvezetője visszahívásra került, és Zavadszky Roland lépett a helyére határozatlan időre.

5. Kilátások a 2022-2023-as üzleti évre

A SkyGreen és leányvállalatai ingatlanjainak várható bevételeit 2022. teljes évre vonatkozóan az alábbi ábra mutatja. A legtöbb bérleti díj bevétel az InfoPark épületekből, valamint a Váci Greens F és Váci Greens E épületekből származik 2022-ben.



2. ábra - A Társaság és leányvállalatai bérleti díj bevételeinek várható megoszlása ingatlanonként, 2022. év végi (előrejelzés)

A Társaság üzleti terve alapján a várható árbevétel 2022. év végén EUR 19,4m. A vezetőség az eddigi évek tapasztalatai, illetve a hosszú-távú bérleti kapcsolataira alapozva továbbra is 95% feletti kiadottságra számít, elősegítve ezzel az erős pénzügyi helyzetet a továbbiakban is, és alátámasztva ezzel a hitelminősítő várakozásait.

6. A Társaság nyilatkozata

Az SkyGreen Buildings Kft. ezúton nyilatkozik arról, hogy a vezetőségi jelentés valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és megbízható képet ad a Társaságról az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített féléves beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a jelen vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről ismertetve a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A 2022. első féléves jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2022. 10. 14.



Zavadszky Roland
a vállalkozás
képviselője

