

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
konszolidált
2021. évi üzleti jelentés és vezetőségi jelentés



Appeninn Holding

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint és a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírt üzleti jelentés, valamint a 24/2008. (VIII.15.) PM Rendelet 1. számú melléklete alapján készült vezetőségi jelentés egységes szerkezetben bemutatva

Budapest, 2022. április 8.

Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em.1., Cg.: 01-10-046538- továbbiakban: „**Appeninn Nyrt.**” vagy „**Társaság**”) a 2021. évre konszolidált, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított pénzügyi jelentést készít. A számvitelről szóló 2000. évi C. tv. (továbbiakban: „**Szvtv**”) által előírt üzleti jelentést (Szvtv. 95.§) és a 24/2008. (VIII.15.) PM Rendelet (továbbiakban: „**PM**”) 1. számú melléklete alapján körülírt és jelölt tartalmak szerint készített vezetőségi jelentést az Appeninn Nyrt. jelen dokumentumban egységes szerkezetbe foglalva készíti el és teszi közzé.

A jelentés célja, hogy az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy mutassa be a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetet a vállalkozó tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal és bizonytalanságokkal együtt, hogy ezekről – a múltbeli tény és a várható jövőbeni adatok alapján – a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon (Szvtv. 95.§ (1)). Az üzleti jelentésnek a Társaság üzletmenetének fejlődéséről, teljesítményéről, illetve helyzetéről átfogó, a Társaság méretével és összetettségével összhangban álló elemzést kell tartalmaznia. (Szvtv. 95.§ (2)).

A Társaság a célszerűséget figyelembe véve az alábbiakban bemutatja a Társaság tevékenységére jellemző fejlődésének, teljesítményének vagy helyzetének megértéséhez szükséges mértékben – minden olyan pénzügyi és ahol szükséges, minden olyan kulcsfontosságú – nem pénzügyi jellegű teljesítménymutatót, amely lényeges az adott üzleti vállalkozás szempontjából

1. A TÁRSASÁG FEJLŐDÉSÉNEK ÉS TÖRTÉNETÉNEK BEMUTATÁSA

A 2009-ben alapított Appeninn Nyrt. a hazai ingatlanpiac meghatározó szereplője, egyben a Budapesti Értéktőzsdén több mint 10 éve jelen lévő, 2013 óta a Prémium kategóriában jegyzett ingatlanbefektetési és vagyonekezelő társaság. Tevékenységének fő elemei az ingatlanfejlesztés, az ingatlan bérbeadás és az ingatlanüzemeltetés.

A Társaság, valamint a konszolidálásba bevont, tulajdonában álló leányvállalatok (továbbiakban, mint „**Appeninn Csoport**”) diverzifikált, már működő ingatlanportfóliója kiemelkedő a magyarországi ingatlanpiaci szereplők között: a javarészt budapesti, minőségi irodaházak és a kiskereskedelmi, valamint logisztikai ingatlanok állnak az Appeninn Csoport tulajdonában. A 2021-es évben a turisztikai ingatlanfejlesztésekkel bővült a csoport portfóliója. A diverzifikált iparági jelenlét a közép és hosszútávon jelentkező egyoldalú kitétség kockázatát nagyban porlasztja, amely hozzájárul az Appeninn Csoport működésének hosszú távú stabilitásához. A kiszámítható jövedelmezőség szint nagymértékű javulása lehetővé teszi az iroda, kereskedelmi és logisztikaiipiaci részesedésének növelését. Az Appeninn Csoport jelenleg több, mint 155.000 négyzetméternyi, közel 185 millió euró értékű ingatlant és ingatlanfejlesztést foglal magába.

Tőzsdei vállalatként az Appeninn Nyrt. számára 10 éves tőzsdei jelenléte során mindvégig az egyik legfőbb szempont volt, hogy valós befektetési lehetőségként teremtsen értéket a Társaság a befektetőinek. Az Appeninn Csoport jövedelemtermelő tevékenysége stabil, értéktartó és hosszútávon biztonságot nyújtó ingatlanportfólión alapul.

1.1. Alaptőke nagysága és az alaptőkét érintő változások

A Társaság alaptőkéjét 47.371.419 db darab (ISIN: HU0000102132, össznévérték: 4.737.141.900, - Forint) testesíti meg. Az év során a Társaság alaptőkéje nem változott.

1.2. A Társaság vezetése

A Társaság Igazgatótanácsának és Audit Bizottságának összetétele 2021. év során:

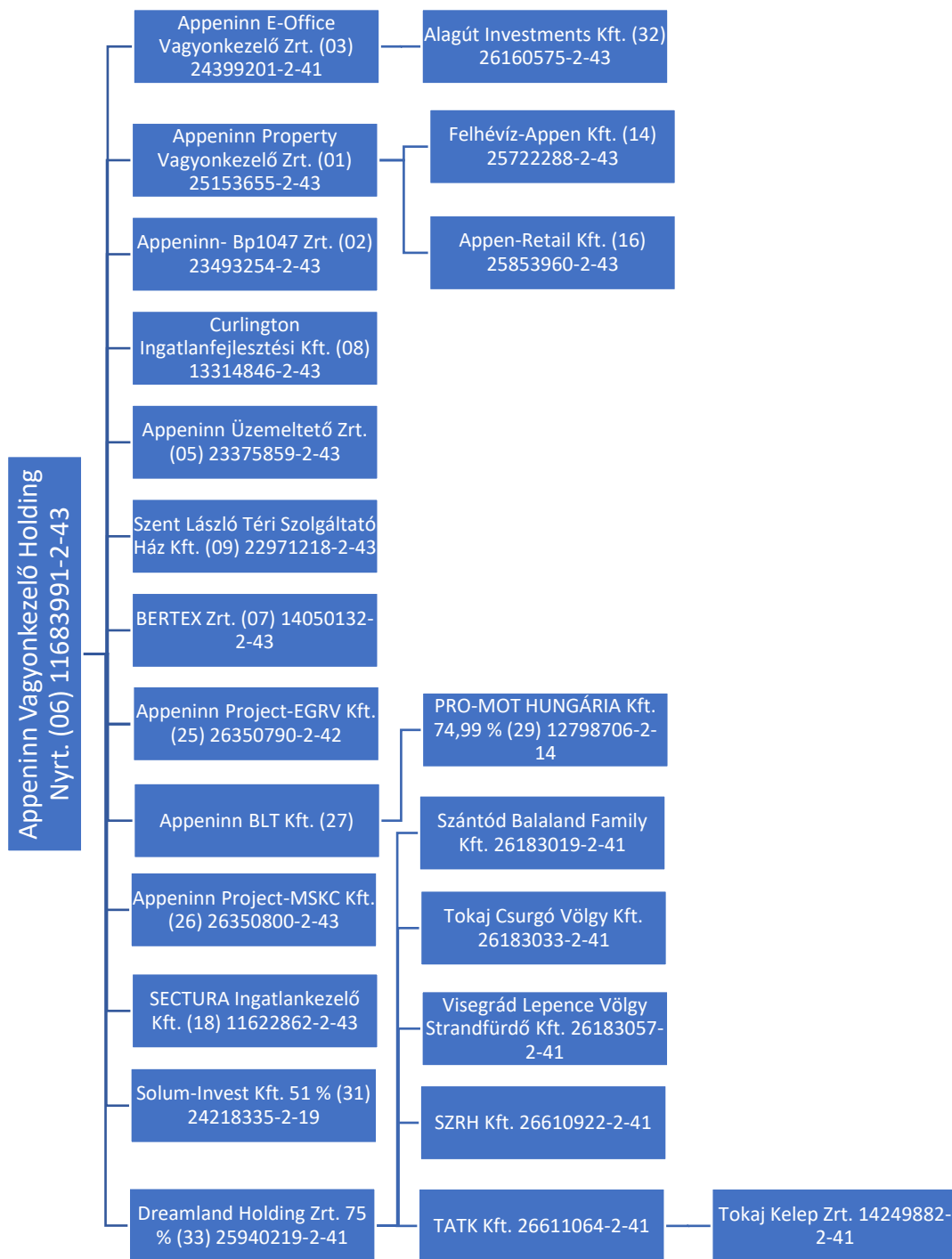
1.2.1. Igazgatótanácsi tagok:

- **Dr. Bihari Tamás**
- **Dr. Hegelsberger Zoltán**
- **Kertai Zsolt**
- **Nemes István Róbert**
- **Dr. Szabó Nóra**

1.2.2. Audit Bizottsági tagok:

- **Dr. Hegelsberger Zoltán**
- **Kertai Zsolt**
- **Nemes István Róbert**

1.3. Cégstruktúra



1.4. A 2021-es év jelentősebb gazdasági eseményei

1.4.1.2021.02.18 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V.1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont alábbi társaságok –

- **Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8., Cg.: 19-09-520175),
- **Dreamland Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda utca 5. 5. em. 1., Cg.: 01-10-049301),
- **DLHG Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda utca 5. 5. em. 1., Cg.: 01-10-049555),
- **Tokaj Csurgó Völgy Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda utca 5. 5. em. 1., Cg.: 01-09-306430),
- **TATK Tokaj Aktív Turisztikai Központ Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda utca 5. 5. em. 1., Cg.: 01-09-334992),
- **Alagút Investments Ingatlanhasznosítási Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1., Cg.: 01-09-305161),
- **Szántód BalaLand Family Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda utca 5. 5. em. 1., Cg.: 01-09-306428),
- **SZRH Szántód Rév Hotel Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda utca 5. 5. em. 1., Cg.: 01-09-334981),
- **Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda utca 5. 5. em. 1., Cg.: 01-09-306432)

könyvvizsgálatát 2021. év február hó 1. napjától az **Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1132 Budapest, Váci út 20., cégjegyzékszám: 01-09-267553, kamarai nyilvántartási szám: 001165, cégjegyző bíróság megnevezése: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága – a könyvvizsgálatért személyében is felelős személy Lelkes Tamás – lakcíme: 1161 Budapest, Baross u. 152., anyja neve: Csató Erzsébet, kamarai nyilvántartási száma: MKVK 007349, adóazonosító jele: 8396254419) látja el.

1.4.2.2021.03.18 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V.1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kisfaludy 2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. 2021. március 18. napján értesítette a Kibocsátó közvetett tulajdonában álló **PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságot** (székhely: 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.; Cg.: 14-09-317516), hogy az általa benyújtott „*turisztikai attrakció és szolgáltatás fejlesztés a Club Aligában*” című pályázat pozitív elbírálásban részesült.

A döntés eredményeképp a Kisfaludy 2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságot 1.299.999.998 Ft,- összegű támogatásban részesíti.

A PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság célja, hogy a biztosított forrást is felhasználva olyan új közösségi teret létesítsen a Club Aliga területén az ún. agóra fejlesztésével, amely jó eséllyel betöltheti a település főterének funkcióját köztéri bútorok és látványelemek

elhelyezésével, valamint vendéglátóipari és kereskedelmi egységek létesítésével. A pályázati összegből továbbá a társaság létre kíván hozni egy multifunkcionális rendezvényhelyszínt is, mely a tervek szerint otthont tud adni majd szabadtéri konferenciáknak, színházi előadásoknak és szabadtéri filmvetítésnek egyaránt.

1.4.3.2021.04.01 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V.1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2021.április 1. napján kézbesített végzésével bejegyezte a Kibocsátó telephelyeként a 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124. szám alatti ingatlant.

1.4.4.2021.04.07 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. 1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2021. április 6. napján kézbesített végzésével bejegyezte a Kibocsátó közvetlen tulajdonában álló **Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. 1.) székhelyeként a 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124. szám alatti ingatlant.

1.4.5.2021.04.16 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V.1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a *veszélyhelyzet kihirdetéséről* szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet által elrendelt veszélyhelyzet nem került megszüntetésre, így a Kibocsátónak a 2021. április 19. napjára meghirdetett éves rendes közgyűlését nem áll módjában a részvényesek személyes jelenlétével megtartani.

A Kibocsátó 2021. március 29. napján közzétett meghívójában tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy 2021. április 19. napjára meghirdetett közgyűlését kizárólag abban az esetben tudja a részvényesek személyes jelenlétével megtartani, amennyiben a veszélyhelyzet a Közgyűlés időpontjáig megszüntetésre kerül. Tekintettel arra, hogy a *veszélyhelyzet kihirdetéséről* szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet által elrendelt veszélyhelyzet nem került megszüntetésre, így a *veszélyhelyzet során a személy- és vagyonegyesítő szervezetek működésére vonatkozó eltérő rendelkezések újbóli bevezetéséről* szóló 502/2020. (XI.16.) Korm. rendelet („**Korm. rend.**”) 5. § (1) bekezdése alapján a Kibocsátó által 2021. április 10. napján a Közgyűlés elé terjesztett napirendi pontokban a Kibocsátó Igazgatótanácsa határoz.

1.4.6.2021.05.25 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V.1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó közvetlen tulajdonában álló **Bertex Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em.1., cg:01-10-045752, adószám: 14050132-2-43, a továbbiakban: „Társaság”) a mai napon, azaz 2021. május 25. napján egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságot, az M2C Project Korlátolt Felelősségű Társaságot alapította és a Társaság az 1/1 tulajdoni hányadában álló Budapest III. ker., Belterület, 14868/27 helyrajzi számon felvett, természetben 1037 Budapest, Montevideo u. 2./c.

szám alatt található ingatlant nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként az M2C Project Korlátolt Felelősségű Társaság részére teljes egészében rendelkezésre bocsátotta.

1.4.7.2021.05.26 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V.1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó közvetett tulajdonában álló **PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.; Cg.: 14-09-317516) és a **Hellnarik Hospitality Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 8171 Balatonvilágos, belterület hrsz. 297., Cg.: 14-09-318114) között ingatlan adásvételi szerződés jött létre a Balatonvilágos belterület 297/1. hrsz alatti ingatlan tekintetében.

1.4.8.2021.09.03 - Rendkívüli Tájékoztató - Üzletrész adásvételi szerződés aláírása

Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V.1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó közvetlen tulajdonában álló **Bertex Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em.1., cg:01-10-045752, adószám: 14050132-2-43, a továbbiakban: „**Társaság**”) üzletrész adásvételi szerződést írt alá a **Torento Property Korlátolt Felelősségű Társasággal** (székhely: 5600 Békéscsaba, Kinizsi utca 4-6.; Cg.: 04-09-015780) a Társaságnak – a Budapest III. KER., Belterület, 14868/27 helyrajzi számon felvett, természetben 1037 Budapest, Montevideo út. 2/C. szám alatt található ingatlant 1/1 arányban tulajdonló – az **M2C Project Korlátolt Felelősségű Társaságban** (székhely: 1037 Budapest, Montevideo út 2. C. ép.; Cg.: 01-09-385627; a továbbiakban: „**M2C Project Kft.**”) fennálló, az M2C Project Kft. jegyzett tőkéjének 100%-át megtestesítő üzletrészének adásvétele (a továbbiakban: „**Tranzakció**”) tekintetében. A Tranzakció zárásának tervezett időpontja a szerződéskötést követő legfeljebb 60 nap.

1.4.9.2021.09.10 - Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V.1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó által 2021. szeptember 3. napján közzétett rendkívüli tájékoztatóban bejelentett, a Kibocsátó közvetett tulajdonában álló **M2C Project Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1037 Budapest, Montevideo út 2. C. ép.; Cg.: 01-09-385627) jegyzett tőkéjének 100%-át megtestesítő üzletrészének a **Torento Property Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 5600 Békéscsaba, Kinizsi utca 4-6.; Cg.: 04-09-015780) által történő megszerzésére irányuló adásvételi szerződés alapján az üzletrész tulajdonjogának átszállása 2021. szeptember 10. napján megtörtént.

1.4.10. 2021.10.20. Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em. 1., Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, valamint a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy a Kibocsátó közvetett többségi tulajdonában álló **TATK Tokaj Aktív Turisztikai Központ Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.) a mai napon, azaz 2021. október 20. napján adásvétel útján megszerezte a **Tokaj Kelep Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44.) 100%-os részvénycsomagját.

1.4.11. 2021.12.09 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. 1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, valamint a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy a Kibocsátó közvetlen tulajdonában álló **Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.; a továbbiakban: „**Appeninn E-Office Zrt.**”), mint adós, valamint a Kibocsátó közvetlen tulajdonában álló **Alagút Investments Ingatlanhasznosítási Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.; a továbbiakban: „**Céltársaság**”) mint készfizető kezes, valamint az **MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1051 Budapest, Nádor u. 31.; a továbbiakban: „**MFB Zrt.**”), mint kölcsönnyújtó között 2021. december 8. napján létrejött hitelkeret-szerződés (továbbiakban: „**Hitelkeret-szerződés**”) szerint az MFB Zrt. legfeljebb 25.568.776, - EUR, azaz huszonötmillió-ötyszázhatvanolcezer-hétszázhetvenhat euro összegű 20 éves futamidejű kölcsönöket nyújt az **Appeninn E-Office Zrt.** részére, amelyek céljai:

- (i) legfeljebb 24.068.776, - EUR, azaz huszonnégymillió-hatvanolcezer-hétszázhetvenhat Euro összegű hitelkeret biztosítása az Appeninn E-Office Zrt. és **ERSTE BANK HUNGARY Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26., a továbbiakban: „**ERSTE Bank Zrt**”) között 2018. május 30. napján létrejött hitelszerződés alapján fennálló tőketartozás, valamint az Appeninn E-Office Zrt., az ERSTE Bank Zrt. és az MFB Zrt. között 2018. július 25. napján létrejött hitelszerződés alapján fennálló tőketartozás kiváltása;
- (ii) legfeljebb 1.500.000, - EUR, azaz egymillió-ötszázezer euro összegű hitelkeret biztosítása a Kibocsátó és az Appeninn E-Office Zrt. között a Céltársaság törzsbetéteinek 100%-át megtestesítő üzletrésze (továbbiakban: „**Üzletrész**”) tekintetében a Hitelkeretszerződés aláírása előtt, 2021. december 6. napján megkötött üzletrész adásvételi szerződés alapján az Üzletrész vételárának megfizetése.

A fentiek mellett a Hitelkeret-szerződés alapján az MFB Zrt. 15.000.000, - EUR, azaz tizenötmillió euro összegű beruházási célú feltételes hitelkeretet biztosít az Appeninn E-Office Zrt. részére, amelyet az MFB Zrt. a Hitelkeret-szerződésben meghatározott feltételek teljesülése és az MFB Zrt. külön jóváhagyó döntése esetén bocsát rendelkezésre, amennyiben az Appeninn E-Office Zrt. legkésőbb 2022. december 31. napjáig írásbeli kérelmet nyújt be az MFB Zrt.-hez.

A fenti (i) és (ii) pont szerinti hitelkeretek terhére a kölcsönök folyósítására várhatóan még 2021. év során kerül sor.

1.5. Az éves beszámoló időszakában elért eredmények és kilátások

Az Appeninn Csoport befektetési célú ingatlanállomány értékének közel 12 százalékos emelkedése mögött elsősorban a 2019-ben és 2020-ban vásárolt fejlesztési projektberuházások előrehaladása húzódik, amely beruházási volument az ingatlanok jövőbeni értéke csak részben követte le. A jövőre tekintve a – februárban közzétett, módosított stratégiával összhangban - az Appeninn Csoport az iroda és kiskereskedelmi portfolió megerősítése mellett javítani kívánja a közvetlen fedezet értékét, párhuzamosan az adminisztrációs és személyi jellegű költségek csökkentésével. 2021 során az Appeninn Csoport EBITDA-ja, valamint adózás előtti eredménye negatív értéket vett fel, amely a jövedelemtermelő fejlesztési portfoliójának nem beruházás arányos ártértékelődésének következménye. A meglévő ingatlanok konzervatív megközelítésű értékelése mellett a jövőbeni ingatlanakvizíciók nagy mértékben javíthatják a Csoport eredményességét.

Az Appeninn Csoport folyamatosan figyelemmel kíséri a hazai és regionális gazdasági környezetet, hogy a stratégiájában lefektetett célok mentén készen álljon a felmerülő lehetőségekkel és elsősorban a növekvő globális gazdasági kihívásokkal összhangban az üzleti tevékenységének optimalizálására.

1.6. Az Átfogó jövedelem

Konzolidált Átfogó jövedelemkimutatás

	Jegyzet	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre módosított (48. jegyzet)
		EUR	EUR
Ingtalan bérbeadásból származó bevétel	3	7.474.392	7.536.560
Ingtalan bérbeadás közvetlen költségei	4	(1.067.062)	(1.317.573)
Közvetlen fedezet		6.407.330	6.218.987
Adminisztrációs költségek	5	(1.789.189)	(974.838)
Személyi jellegű ráfordítások	6	(1.695.446)	(1.181.590)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	624.293	(11.503)
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	8	0	305.220
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	9	(503.071)	0
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	10	(4.679.678)	15.912.830
Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény		(1.635.761)	20.269.106
Értékcsökkenés és amortizáció	11	(248.217)	(261.540)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	12	(252.303)	(2.726.838)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	13	(2.860.223)	(2.516.060)
Lízingkamatok	13	(48.544)	(102.936)
Adózás előtti eredmény		(5.045.048)	14.661.732
Jövedelemadók	14	(734.669)	(1.460.061)
Tárgyévi eredmény		(5.779.717)	13.201.671
Egyéb átfogó eredmény			
<i>A következő időszakban a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban elszámolandó egyéb átfogó jövedelem:</i>			
Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyam- különbségek	35	(275.255)	(8.023.863)
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		(275.255)	(8.023.863)
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		(6.054.972)	5.177.808
Az adózott eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		(2.776.264)	907.910
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		(3.003.453)	12.293.761
Teljes átfogó eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		(2.776.264)	907.910
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		(3.278.708)	4.269.898
Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben	15	(12,20)	27,87
Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben	16	(12,20)	27,87

1.7. Mérleg

Konzolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás		Jegyzet	2021.12.31.	2020.12.31. módosított (48. jegyzet)	2020.01.01. módosított (48. jegyzet)
Eszközök			EUR	EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	17		185.662.961	165.740.000	140.970.000
Tárgyi eszközök	18		223.035	199.980	177.664
Eszköz használati jog	19		3.530.247	3.460.822	1.952.433
Halasztott adó eszközök	20		756.071	217.138	92.693
Goodwill	21		4.353.991	4.353.991	0
Részesedés társult vállalkozásban	22		39.701	39.701	0
Éven túli követelések	23		346.982	557.486	0
Befektetett eszközök összesen			194.912.988	174.569.118	143.192.790
Készletek	24		7.934.901	10.118.606	160.040
Vevőkövetelések	25		492.449	811.322	409.083
Egyéb rövid lejáratú követelések	26		6.040.096	894.691	442.390
Kapcsolt követelések	27		1.154.916	1.578	0
Rövid lejáratra adott kölcsönök	28		6.089	6.153	49.537
Elhatárolások	29		741.635	331.266	255.653
Jövedelemadó követelések	30		23.729	92.767	296.583
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	31		24.857.395	22.063.065	40.991.952
Forgóeszközök összesen			41.251.210	34.319.448	42.605.238
Eszközök összesen			236.164.198	208.888.566	185.798.028
Tőke és források					
Jegyzett tőke	32		15.217.006	15.217.006	15.217.006
Visszavásárolt saját részvények	33		(1.171)	(1.171)	(1.171)
Tőketartalék	34		25.645.230	25.645.230	25.645.230
Átváltási tartalék	35		(11.151.490)	(10.876.235)	(2.852.372)
Felhalmozott eredmény	36		44.355.386	47.358.839	34.925.192
A Társaság részvényeseire jutó tőke			74.064.961	77.343.669	72.933.885
Nem ellenőrző részesedések	37		112.307	2.888.383	730.936
Tőke és tartalékok összesen			74.177.268	80.232.052	73.664.821
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	38		48.007.602	34.360.682	27.145.536
Kötvénytartozások	39		54.557.445	55.179.933	60.940.494
Bérlők által teljesített letétek	40		1.286.727	1.430.940	301.775
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	41		4.603.285	4.503.061	10.503.256
Halasztott adókötelezettségek	42		5.472.228	4.714.789	3.565.003
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen			113.927.287	100.189.405	102.456.064
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	38		932.373	2.159.141	7.139.967
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	43		21.266.227	19.188.242	614.028
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	44		955.566	994.102	36.003
Kötelezettségek szállítók felé	45		9.812.260	4.552.000	993.818
Adó, illeték kötelezettségek	46		486.513	404.555	398.513
Jövedelemadó kötelezettségek	30		229.225	39.106	140.089
Passzív elhatárolások	47		14.377.479	1.129.963	354.725
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen			48.059.643	28.467.109	9.677.143
Kötelezettségek összesen			161.986.930	128.656.514	112.133.207
Tőke és források összesen			236.164.198	208.888.566	185.798.028

Az Appeninn Csoport 2021. évi közvetlen fedezetértéke közel 3 százalékos javulást mutat 2020. évi értékéhez képest. A közvetlen bevétek értékének kis mértékű csökkenése mögött a 2021 harmadik negyedéves irodaház értékesítés hatása húzódik. A közvetlen költségek csökkenését a harmadik negyedéves tranzakción túl hatékonyságnövekedés is támogatta.

Az Appeninn Csoport mérlegfőösszege közel 12 százalékkal növekedett a 2020. évi záróértékhez képest. Az eszközoldali növekményt a befektetési célú ingatlanportfolió értéknövekménye, a készpénzállomány és követelésállomány emelkedése okozta, amelyet a készletállomány csökkenése mérsékelte. Az eszközoldali változást forrásoldalon elsősorban a szállítók és a hosszú lejáratú hitelek változása követte le, amely döntően az fejlesztési projektek következménye.

Az EBITDA 22 millió eurós csökkenéséből közel 21 millió eurót magyaráz a 2020-as és a 2021-es év jövedelemtermelő ingatlanjainak átértékelésének hatása. Az ingatlanok átértékelése negatív értéke mögött a turisztika fejlesztések állnak, ahol a projekt jelenértékét a globális gazdasági környezet nagyfokú bizonytalansága negatívan befolyásolja. Költségoldalán az adminisztrációs és személyi jellegű ráfordítások növekménye a fejlesztési projektmenedzsment következménye. Az adózás előtti eredményben az ingatlan átértékelések és a költségnövekmény negatív hatását a pénzügyi eredmény kis mértékben ellensúlyozni tudja. A pénzügyi műveletek és kamatráfordítások csökkentett euróban kifejtett értéke mögött nagyrészt árfolyamhatás húzódik.

1.8. Az ingatlanok összesített piaci értéke, elhelyezkedése

Az Appeninn Csoport tulajdonában az alábbi ingatlanok találhatóak:

- 1082 Budapest, Üllői út 48.
- 6000 Kecskemét, Kiskőrös út 30.
- 1023 Budapest Bég u. 3-5.
- 1149 Budapest, Várna u. 12-14.
- 1047 Budapest, Schweidel utca 3.
- 1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)
- 1094 Budapest, Páva u. 8.
- 1015 Budapest, Hattyú utca 14.
- 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.
- 1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.
- 1147 Budapest, Egyenes u. 4.
- 1105 Budapest, Bánya utca 20.
- 1023 Budapest, Felhévízi u. 24.
- 1139 Budapest, Frangepán u. 19.
- 1105 Budapest, Bánya utca E épület
- 1013 Budapest, Pauler u. 2.
- 3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.
- 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.
- 18 SPAR üzlet
- 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.
- 8230, Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8.

- 8622 Szántód, Móricz Zsigmond utca 96.
- 8622 Szántód, Tihany utca 1.
- 8622 Szántód, Csokonai tér 1.
- 3910 Tokaj, Csurgóvölgy HRSZ3022
- 3910 Tokaj, Csurgóvölgy HRSZ3019
- 2025 Visegrád, HRSZ1813

A kerekített összesített piaci érték 185 226 ezer EUR.

1.9. Értékbecslés

Az Appeninn Csoport tulajdonában lévő ingatlanok értékbecslése az RICS által kiadott, 2021. január 31-től érvényben lévő RICS Értékelési Szabvány (RICS Valuation - Global Standards) előírásaival összhangban készült, Piaci Érték alapján, melynek meghatározása a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan átruházásra kerülne az értékelés napján kényszerből mentes vevő és kényszerből mentes eladó közt független felek közti tisztességes (normál) feltételek mellett kötött tranzakcióban megfelelő előkészítést követően, amely során mindkét fél jól informált, körültekintő és kényszer nélküli módon járt el.”¹

1.9.1. Ingatlanok értékbecslője

A Jones Lang Lasalle Ingatlanforgalmazó, Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft. (H-1054 Budapest, Szabadság tér 14. adószám: 10810491-2-41 cégj. szám: 01-09-261026, képviseli: Furulyás Ferenc, Ügyvezető Igazgató nevében az értékeléseket végző: Jaroslav Kopac, MRICS és Tóth János, MRICS,) elkészítette a jelentését a Társaság IFRS-ek szerinti 2021. december 31-es fordulónapra készült beszámolójához.

Az értékelési módszertanokhoz használt inputokat az értékelésben az értékelő megítélése alapján használták és módosították az egyedi helyzetekre való tekintettel. Az értékelésnél minden értékelt ingatlant önállóan elláttak saját input értékekkel.

Az ingatlanonként felhasznált modellt, modell inputokat, modell változókat, modell összefüggéseket, inputok érzékenységi vizsgálatát a jelentésben az IFRS 13-as táblázatos tartalmi közzétételének megfelelően, azonosíthatóan feltüntették. AZ IFRS 13-as közzétételi előírásainak való tartalmi megfeleléseket biztosították.

Az értékbecslési jelentésben használt értékelési technikák és modellek megfelelnek az IFRS 13-ban tett ajánlásoknak, az értékbecslő az IFRS 13-as szerinti inputok megítélését elvégezte és az Appeninn Nyrt. eszköz és eszköz csoportjait (értékelt ingatlanok) a „Level 3” szerinti kategóriákba sorolta.

Értékbecslési módszerek

Az Appeninn Csoport ingatlan portfóliójának értékbecslése során a következő módszerek kerültek alkalmazásra.

1. Piaci összehasonlító módszer:

¹ https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/2021-11-25_rics-valuation--global-standards-effective-2022.pdf

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket. A piaci összehasonlító módszert alapvetően, mint a DCF módszer ellenőrző módszer került alkalmazásra az értékbecslés során, egyes esetekben 50%-os súlyozott értékét vettük figyelembe: Kecskemét. Minden esetben két eltérő módszert került alkalmazásra a piaci érték kiszámításához.

2. Hozamszámításon alapuló értékelés:

A hozamszámításon alapuló értékelés során az ingatlan tulajdonjogával elvárható bevételekből származtatott a becsült érték a tőkésítés módszerével. A két legelterjedtebb módszer az érték származtatására a nettó bevételből a diszkontált cash flow (DCF), ahol a várható jövőbeli bevételek diszkontálásával kerül meghatározásra a becsült jelenérték, és a direkt tőkésítési elv, ahol egy átlagos hozamráta a közvetlenül a vonatkozó piaci ügyletekből kerül megállapításra. Jellemzően a DCF hozamszámítással megkapott értékek lettek figyelembe véve, tekintve, hogy az ingatlanok jövedelemtermelő ingatlanok. Egyes esetekben a megkapott értékeket (Kecskemét és Várna utcai ingatlan) a piaci összehasonlító módszerrel megkapott módszerrel 50-50% arányban súlyozta az értékbecslő, a pontosabb piaci érték érdekében.

Az ingatlanok piaci értékének becslése során, a DCF módszer alkalmazásakor a következőket vette az értékbecslő figyelembe:

- A számítások 2022.január 1-től kezdődnek;
- A bérleti díjak a HUF-CPI, MUICP, illetve a KSH szerint kerültek indexálásra, az adott bérleti szerződés kikötései alapján. Az indexálást évente, januárban kerül alkalmazásra;
- A bérleti díjak Európában kerültek meghatározásra EUR/HUF 369,00 a rögzített árfolyamon;
- Az ingatlan elhelyezkedésére, az elérhető bérleti díjakra és a piaci pozícióra tekintettel került meghatározásra meg az egyedi, adott ingatlanra vonatkozó diszkont ráta és kilépési ráta (exit yield), amelyek meghatározták a reversionary yield-et (ERV-re vetített hozam) és az átlagos hozamot (average yield);
- A bérleti szerződéseknél, határozatlan idejű szerződéseknél 1 éves fix időponttal utána 6 hónapos bérletmentes időszakokkal kalkulált az értékbecslő. Az üres területeknél 6-12 hónapos bérletmentes időszakot (initial voids) számolt, határozott idejű szerződéseknél szintén 6 hónapos bérletmentes időszakot (expiry voids) számolt az értékbecslő. Strukturális üresedéssel sehol sem számolt, feltételezve, hogy megfelelő marketing tevékenységgel és piaci feltételekkel minden bérbeadható terület kiadható. Periódusonként, az adott vagy feltételezett bérleti szerződés lejárta után bérletmentes időszakokat állított be.
- Az ingatlanok korát, állapotát és az előreirányzott beruházások figyelembe véve állapította meg az értékbecslő a Capex/Felújítási költségeket, melyek: a bruttó bérelhető területek után számolt, az épület életkorától, minőségétől függően.
- Az egyéb költségekre (management, üzemeltetési díj hiány, üresedés, egyéb költségek is províziót határozott meg, az adott ingatlan jellemzői alapján, kivéve ahol kifejezetten másképp volt rendelkezve, ingatlanadót számoltunk el az egyes ingatlanok esetében a rendelkezésre álló információk alapján
- Az Exit Yieldet (EY) és a Discount rátákat egyedileg, az adott ingatlan lokációja, minősége, bérbeadottsága, a leasing szerződések minősége alapján határozta meg az értékbecslő: iroda ingatlanok esetén az Exit yield: 7,00 – 9,25 % közötti, ipari ingatlanoknál: 8,50 – 9,00%. A Discount ráták az irodák esetén: 7,50 – 9,75%, az ipari ingatlanoknál: 8,75 – 9,25% között változnak.

A prime EY irodák esetén: 6,00 % (stabil)

A prime EY ipari ingatlanok esetén: 7,50 % (stabil)

1.10. Érzékenységi számítások

A DCF számításon belül, az értékbecslő elvégezte az érzékenységi számításokat, ahol a változók: a bérleti bevételek és a diszkont ráta/exit hozam.

2. A TÁRSASÁG ÜZLETI KÖRNYEZETE

2.1. Gazdasági környezet

2021 negyedik negyedében a koronavírus-járvány okozta sokkból a gazdasági kilábalás országoként eltérő képet mutatott: Kínában lassult, míg az Egyesült Államok és az euroövezet esetében gyorsult a gazdaság növekedési üteme. A koronavírus-járvány és az eltérő kilábalási mintázatok továbbra is kockázatot jelentenek a globális gazdaság helyreállása szempontjából. Az elmúlt hónapokban az infláció a legtöbb ország esetében több évtizedes csúcsra emelkedett, amelyet a nyersanyag-, a termény- és az energiaárak tartós növekedése mellett az egyre több piacon megfigyelhető ellátási nehézségek is súlyosbítottak.

A Monetáris Tanács 2022. március 22-i ülésének jegyzőkönyve szerint a február végén kirobbant orosz-ukrán háború alapvetően megváltoztatta a világgazdasági kilátásokat. A háború következményei közvetlenül a külkereskedelmi csatornákon és a nemzetközi termelési láncok nehézségein keresztül fejtik ki a legerősebb növekedést fékező hatást.

2021 harmadik negyedévére az Európai Unió országainak több mint a fele már meghaladta a válság előtti gazdasági teljesítményét. Igaz, az újabb járványhullámok felfutása, az energiaárak markáns növekedése és a globális beszállítói láncokban továbbra is jelen lévő problémák hatására a GDP-növekedést övező kilátások romlottak. A globális félvezetőhiány leginkább a járműipari és elektronikai termékek gyártását érinti, amely a hazai és régiós exportban is jelentős súllyal bír. Az energiainportőr országok számára a nyersanyagok és az energiahordozók árszínvonalának drasztikus emelkedése szintén rontja a növekedési kilátásokat. Az MNB 2021 decemberi inflációs jelentése szerint az elmúlt időszakban a vizsgált jegybankok többsége az emelkedő inflációra reagálva megkezdte, illetve folytatta a monetáris kondíciók szigorítását.

Forrás: MNB.

Hazai bérlői piacon meghatározó külföldi tulajdonú vállalatok anyaországi makrogazdasági jellemzői közül fontos kiemelni, hogy Németországban 2021 negyedik negyedében a bővülés 1,8 %, Luxemburgban 4,8 % körül alakult, míg Lengyelországban elérte a 7,6 %-ot a KSH adatközlése szerint.

Magyarországot illetően a sikeres újraindulást követően a gazdaság növekedése gyors ütemben folytatódott, a bruttó hazai termék 7,1 %-kal emelkedett éves bázison 2021 negyedik negyedében a KSH adatai szerint. 2021 egészét tekintve a GDP volumene az előző évhez viszonyítva 7,1, 2019-hez képest 2,1%-kal növekedett a KSH szerint.

Forrás: KSH.

A hazai gazdaság teljesítménye az MNB elemzői szerint már a harmadik negyedévben 0,6 %-kal haladta meg a járvány előtti szintjét. A belső kereslet kilábalása folytatódott, a lakossági fogyasztás és a

beruházások is bővültek. A beruházások elsősorban a vállalati szektor fejlesztéseinek hatására növekedtek a harmadik negyedévben, miközben a költségvetési szervek beruházásainak volumene mérséklődött.

Forrás: MNB.

2.2. Fő gazdasági mutatók

Az eredményes újraindulást jelzi, hogy az eurozóna és az EU-27 országának gazdasága egyaránt 5,3 %-kal bővült éves bázison 2021 egészében a KSH által közölt előzetes adatok szerint, Magyarországnak az eurozónához viszonyított növekedési többlete pedig nem kevesebb, mint 1,8 % volt 2021 egészét tekintve. Felhasználási oldalról az éves bázisú növekedéshez a belső felhasználási tételek pozitívan, a nettó export negatívan járult hozzá. A felhasználási oldalon a háztartások tényleges fogyasztása 4,3, a közösségi fogyasztás 4,8%-kal emelkedett, aminek együttes eredményeként a végső fogyasztás volumene 4,4%-kal nagyobb lett. A bruttó felhalmozás 8,7, ezen belül a bruttó állóeszköz-felhalmozás 6,0%-kal bővült.

Forrás: KSH.

2.2.1. Beruházások

2021 IV. negyedévében az előző év azonos időszakához képest Magyarországon a beruházási tevékenység volumene 0,2%-kal nőtt, ezen belül a teljesítményérték 64%-át képviselő építési beruházásoké 3,3%-kal nagyobb, a 35%-át kitevő gép- és berendezésberuházásoké 4,6%-kal kisebb lett. Az utóbbi esetében a visszaesést főleg az importgépekbe történő beruházások csökkenése okozta a KSH 2022. 4. negyedévi beruházási aktivitásról szóló gyorstájékoztatója szerint.

A második legnagyobb beruházónak számító, a nemzetgazdasági fejlesztések 23%-át megvalósító ingatlanügyletek teljesítménye a IV. negyedévben jelentősen visszaesett (13%-kal), amit elsősorban a lakásépítések nagymértékű csökkenése okozott. A bérbeadást szolgáló üzleti ingatlanfejlesztések (pl. raktárak, irodák) volumene ugyanakkor növekedett.

A szállítás, raktározás beruházási volumenében folytatódott az előző negyedévekre is jellemző bővülés (+20%), állami infrastruktúrafejlesztések mellett a személyszállítással foglalkozó vállalkozások is növelték a beruházásaikat.

Forrás: KSH.

2.2.2. Infláció, fogyasztói árindex

2021-ben a fogyasztói árak átlagosan 5,1%-kal nőttek Magyarországon, ezen belül a legnagyobb mértékben a szeszes italok, dohányárak drágultak: 10,9%-kal. Az egyéb cikkek ára 9,6, a tartós fogyasztási cikkeké 4,5, az élelmiszereké 4,1, a szolgáltatásoké 2,9, a háztartási energiáé 0,5, a ruházkodási cikkeké 0,2%-kal emelkedett. A fogyasztói árak a nyugdíjas háztartások körében átlagosan 4,6%-kal nőttek.

Az év során a drágulás ütemének erősödése volt jellemző, és a kedvezőtlen folyamatok 2022. első hónapjaiban folytatódtak. Így februárban a fogyasztói árak átlagosan 8,3%-kal haladták meg az egy évvel korábbi. Utoljára 2007. augusztusban volt ilyen magas az infláció. Az elmúlt egy évben az üzemanyagok és az élelmiszerek ára emelkedett a leginkább. A fogyasztói árak egy hónap alatt átlagosan 1,1%-kal nőttek. A magyar kormány árstopot vezetett be az üzemanyagokra és bizonyos élelmiszerekre 2022 májusáig. Azonban az árbefagyasztások inflációs nyomást csökkenteni hivatott hatását az orosz-ukrán háborús konfliktus – elsősorban energiaárakon keresztül – teljes mértékben eliminálta. Mivel az európai piac jelentősen függ az orosz nyersanyagoktól, a földgáz és kőolaj ára és ezzel az energiaárak is jelentősen emelkedtek 2022 első hónapjaiban és jelentős volt a volatilitás a piacokon. A villamos energia árak az év eleji 83 EUR/MWh-ról március elejére 250 EUR/MWh-ra nőttek, ami 200%-os növekedést jelent. Tekintettel a fennálló orosz-ukrán háborús helyzetre okozta bizonytalanságra, amely önmagában és áttételes

hatásaival együttesen is lényeges bizonytalanságot eredményez, az inflációs nyomás enyhülése elsősorban a háború enyhülésével várható.

Forrás: KSH.

2.2.3. Alapkamat, GDP

A növekvő inflációs kockázatokra való tekintettel a Magyar Nemzeti Bank 2021 kamatemelési ciklusba kezdett az árstabilitás helyreállítása érdekében. Ennek részeként a jegybanki irányadó kamat szintje 2022 március 22-én 4,4 %-ra emelkedett. A Monetáris Tanács 2022 március 22-i döntése értelmében a rövidebb lejáratú bankközi kamatok kordában tartására hivatott kamatfolyosó alsó szélé, az egynapos betéti kamat 4,4%- míg a kamatfolyosó felső szélét jelentő egynapos hitelkamat 7,4%.

A pénzügyi hozamok egyértelműen reagálnak a MNB kamatdöntésére. A jegybanki alapkamat emelését a BUBOR is leköveti, ami meghatározó referenciakamatláb a forint hiteleknél. Mivel a hitelek árazása a BUBOR referencia kamatlábból és fix kamatfelárból tevődik össze, ezért a BUBOR változása pár hónapos eltolódással módosítja a változó kamatozású hitelek kamatát. Az MNB alapkamat emeléseinek következtében a 3 havi BUBOR március elejére 4,92%-ra emelkedett és 2022 március 9-re elérte a 6%-ot, és folyamatosan tovább növekszik. Az MNB az árstabilitás fenntartása érdekében szükség esetén továbbra is készen áll az alapkamat növelésére, így várható, hogy a BUBOR és ezzel a hitelek kamatai is tovább növekedjenek.

Forrás: MNB.

2.2.4. Építőipar

2022 januárjában az építőipari termelés volumene a nyers adatok szerint 3,3%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. A két építményfőcsoport közül az épületek építése 0,4%-kal csökkent, az egyéb építményeké 12,9%-kal emelkedett a 2021. januári értékhez képest. A szezonálisan és munkanaphatással kiigazított indexek alapján az építőipar termelése 6,3%-kal kisebb volt a decemberinél.

Forrás: KSH.

Az elérhető legfrissebb adatok szerint 2021. harmadik negyedévben a lakásépítések csökkentek éves összevetésben. Az építőipari kibocsátás 2021 harmadik negyedévében 15,9 %-kal növekedett az előző év azonos időszakához képest. Az épületek építése 21,2 %-kal, míg az egyéb építmények építése 6,7 %-kal emelkedett éves bázison. Július és szeptember között az építőipar kibocsátásának volumene a válság előtti termelési szint közelében ingadozott.

Forrás: MNB.

2.2.5. Ingatlan befektetés

A gazdasági teljesítmény már 2021 második negyedévére meghaladta a koronavírus előtti szintet, és ezzel összefüggésben javult a kereskedelmiingatlan-piac ágazatának teljesítménye is, ugyanakkor a növekedés ingatlanpiacra gyakorolt pozitív hatása elmarad a korábbi ciklusokban tapasztaltaktól, ami részben a járvány közvetlen hatása (a turizmus tartós visszaesése), részben pedig az általa felgyorsított trendekből (az otthoni munka és az e-kereskedelem térnyerése) adódó bizonytalanságnak tulajdonítható. Előretekintve, a gazdaság további bővülésének kedvező hatása mellett a kereskedelmiingatlan-piacra ható tényezők vonatkozásában kockázatot jelenthetnek a járvány kibontakozó újabb hullámai, valamint a 2022 februárjában kirobbant orosz-ukrán háború gazdasági következményei.

2021 első félévében a hazai kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalma 15 %-kal nőtt éves alapon, és 0,6 milliárd eurós forgalmat ért el. Ennek jelentős részét (58 %-át) néhány nagy összegű tranzakció adta,

78 %-a pedig hazai befektetőkhöz kötődött. Elkölthető likviditás továbbra is rendelkezésre áll a piacon, a befektetői érdeklődés is jelen van, de az árkeresés és az egyes szegmensek kilátásai miatt óvatosak a vásárlók. A mérsékelt befektetési kereslet mellett azonban az eladó ingatlanok kínálata is csökkent, ami a hozamok csökkenését eredményezi. Előretekintve, a több országban már elindított monetáris szigorítási ciklus is szűkítheti az ingatlanbefektetések által kínált hozamfelárakat. A hazaihoz hasonlóan, a régió befektetési piacát is mérsékelt aktivitás és az irodapiaci hozamok visszatérő csökkenése jellemezte. 2021 első félévében a hazai nyilvános ingatlanalapok befektetési aktivitása alacsony volt, mindemellett likviditási helyzetük stabil, szektorszinten a likvideszközök vagyonaon belüli aránya biztonságosnak tekinthető.

Forrás: MNB.

2.2.6. Irodaházak

Az ingatlanfejlesztők összességében arról számoltak be, hogy a folyamatban lévő projektek nem álltak le, továbbra is van aktivitás ezen a területen, ami különösen igaz az ipar-logisztika szegmensre. Felmerült olyan vélemény is, miszerint az ipari ingatlanok fejlesztésénél már túltermelésről is beszélhetünk, ugyanakkor ez a nagy fejlesztési volumen erős kereslettel találkozik, így rövid távon mindenképpen pozitívak a szegmens kilátásai. Középtávon ugyanakkor érdemes figyelni a fejlesztések és a kereslet viszonyát. Budapesten a kereskedelem által támasztott igények, vidéken pedig az ipar a logisztikai fejlesztések fő mozgatórugói, utóbbi területen még van tér növekedésre a szakemberek szerint. Problémát jelent ugyanakkor, hogy az energia- és közműszolgáltatónál lekötött kapacitások több esetben sem álltak időben rendelkezésre, ami a fejlesztések átadásában is több havi csúszást is eredményezett.

Az iroda fejlesztésekkel kapcsolatban elhangzott, hogy bár a koronavírus-járvány ellenére folytatódnak a fejlesztések, a bérlők oldaláról nagyon nagy bizonytalanság azonosítható. Tovább nehezíti az irodafejlesztések helyzetét, hogy az elmúlt másfél évben a bankok hitelezési feltételei szigorodtak, és 40–50 %-os előbérleti arányt várnak el, amit nagyon nehéz a jelen keresleti helyzetben teljesíteni.

2021 első félévében a hazai tranzakciók 79 %-át tette ki az irodapiac, mintegy 500 millió eurós volumennel, mely rekordszintű teljesítmény féléves ciklusban. Ez azt mutatja, hogy a befektetők bíznak a szektorban a távmunkatrend egyelőre megjósolhatatlan hatásainak ellenére is. A második negyedévben a gazdasági aktivitás fellendült hazánkban, meghaladva a válság előtti szintjét. A munkaerőpiac visszarendeződése, valamint a vállalatok létszám bővítési tervei kedvezően hathatnak a kereskedelmiingatlan szegmensekre.

Forrás: MNB.

2.2.7. Budapesti irodapiaci áttekintés

2021. június végére a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája 9,8 %-ra emelkedett. A ráta emelkedését a lecsökkent bérleti kereslet és az újonnan elkészült épületek piacra kerülése együttesen eredményezte. 2021-ben az irodapiaci átadások szintje az eddig átadott és még épülő projektek alapján mintegy 51 %-kal alacsonyabb lesz a 2020-as csúcshoz képest. 2022-ben ugyanakkor ismét rekordszint állhat elő, a következő két évben ugyanis 11 %-os állománybővülést vetítenek előre az épülő irodaprojektek. 2020 második negyedéve óta a budapesti irodapiac negyedéves bérleti kereslete a korábbi évekhez képest átlagosan több mint 40 %-kal alacsonyabb szintre süllyedt, ahonnan egyelőre – a 2021 második negyedévében megélenkült gazdasági aktivitás ellenére sem – mozdult el. Az alacsony kereslet ellenére a budapesti átlagos kínálati bérleti díjak 2021 első félévében is stabilak maradtak. A közép-kelet-európai régió valamennyi fővárosának irodapiacán emelkedett a kihasználatlansági ráta, a 2020. év végi 10,2 %-os régiós átlag fél év alatt 1,6 %-kal emelkedett. Amennyiben az irodák iránti kereslet az elmúlt

negyedévekben tapasztalt alacsony szinten marad továbbra is, az épülő irodafejlesztések volumene alapján a kihasználatlansági mutató tovább fog növekedni a vizsgált fővárosokban.

Forrás: MNB.

2021 első félévében 44 ezer négyzetméternyi új irodaterületet adtak át, ezzel a budapesti korszerű irodaállomány 3,96 millió négyzetméterre bővült. Az irodák iránti kereslet alacsony szintre húzódott vissza a 2021. június végét megelőző öt negyedévben. 42 %-kal volt alacsonyabb a bérbeadások átlaga a 2018-2019-es időszakhoz képest.

Forrás: JLL.

2.2.8. Állomány és átadások

A meglévő modern irodaállomány 11 %-át kitevő irodaterület építése van folyamatban, 43 %-os átlagos előbérlet mellett. 2021. június végén 429 ezer négyzetméternyi irodaterület épült Budapesten, amelynek nagy része 2022 végéig, néhány projekt pedig 2023-ban kerül majd átadásra. Az összes épülő terület 43 %-a rendelkezett (elő)bérleti szerződéssel félév végén. A már folyamatban lévő építkezéseken kívül további közel 500 ezer négyzetméter, potenciálisan rövid időn belül elindítható fejlesztés ismert, ami középtávon további 12 %-kal emelheti a 2021. június végi budapesti modern irodaállományt. Az épülő projektek alpiacok szerinti elhelyezkedését vizsgálva, a következő másfél-két évben a Dél-Buda alpiacra 5 fog érkezni a legnagyobb mennyiségű (137 ezer négyzetméteres) új kínálat, de a Váci úton is jelentős (103 ezer négyzetméter) volumen épül (5. ábra). A még nem épülő, de belátható időn belül elindítható fejlesztések nagy része a Váci úti irodafolyosóra koncentrálódik. Az elmúlt évek aktív irodafejlesztéseinek és -felújításainak következtében egyre több a zöld minősítéssel rendelkező irodaház Budapesten.

Forrás: MNB.

2.2.9. Kereslet

2020 második negyedéve óta a budapesti irodapiac negyedéves bérleti kereslete a korábbi évekhez képest átlagosan több mint 40 %-kal alacsonyabb szintre süllyedt, ahonnan egyelőre – a 2021 második negyedévében megélnékült gazdasági aktivitás ellenére sem – mozdult el. Az alacsony kereslet ellenére a budapesti átlagos kínálati bérleti díjak 2021 első félévében is stabilak maradtak. A közép-kelet-európai régió valamennyi fővárosának irodapiacán emelkedett a kihasználatlansági ráta, a 2020. év végi 10,2 %-os régiós átlag fél év alatt 1,6 %-kal emelkedett. Amennyiben az irodák iránti kereslet az elmúlt negyedévekben tapasztalt alacsony szinten marad továbbra is, az épülő irodafejlesztések volumene alapján a kihasználatlansági mutató tovább fog növekedni.

Forrás: MNB.

2.2.10. Üresedés

2021-ben a közép-kelet-európai régió valamennyi fővárosában emelkedtek a kihasználatlansági ráták és a következő években is hasonló tendencia várható. 2021 első félévében valamennyi régiós főváros irodapiacán emelkedett a kihasználatlansági ráta, ami a lecsökkent keresletre, valamint az elmúlt évek élénk fejlesztési aktivitásából adódóan elkészülő új épületek piacra kerülésére vezethető vissza. A vizsgált fővárosok irodapiacainak kihasználatlansági rátájából számított átlag a 2019. év végi 7,8 %-os szinthez képest 2021. június végére 4 %-kal emelkedett. Legalacsonyabb kihasználatlansági szintet (7,8 %-ot) továbbra is Prágában, legmagasabbat (15,3 %-ot) Szófiában lehetett megfigyelni. 2021. június végén jellemzően a meglévő modern irodaállomány 10–13 %-ának megfelelő irodaterület építése volt folyamatban a régiós fővárosokban (kivéve Pozsonyt, ahol 6 %), ami jelentős volumenű átadásokat fog eredményezni a következő másfél-két évben, várhatóan tovább növelve a kihasználatlansági mutatókat.

2021. június végére a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája 9,8 %-ra nőtt, és a mutatóban további emelkedés várható. Az egyes piaci szegmenseket tekintve az "A" kategóriás irodaállomány üresedési rátája 9,09%, míg a „B” kategóriás irodák kihasználatlansága átlagosan 11,77% volt. 2021 első félévében 44 ezer négyzetméter új irodaterületet került átadásra, így június végére a budapesti modern irodák állománya 3,96 millió négyzetméterre nőtt. Az irodák iránti kereslet az elmúlt másfél évben alacsony szintre húzódott vissza: a 2021. június végét megelőző öt negyedév teljes bérbeadásainak átlaga (83 ezer négyzetméter) 42 %-kal volt alacsonyabb a 2018–2019 időszak negyedéves átlagánál (143 ezer négyzetméter). A bérbeadott irodaállomány változásával mért nettó piaci felszívás az első félévben negatív (-11,5 ezer négyzetméter) volt, ami a 2020-hoz mérten relatíve kevés új átadás mellett is az átlagos kihasználatlansági ráta 9,8 %-os növekedését eredményezte 2021. június végére. Előretekintve jelentős volumenű új átadások fogják bővíteni a budapesti irodaállományt, ami a kihasználatlansági rátát tovább fogja emelni. Az átlagos irodabérleti díj 2021 első félévében továbbra sem csökkent, de az üres területek várható növekedése egyre nagyobb nyomást helyezhet a bérleti díjak mérséklődésére. Ugyanakkor a piaci szakemberek többsége arra számít, hogy egy esetleges bérleti díjcsökkenés elsősorban a gyengébb minőséget és szolgáltatásokat nyújtó, régebbi ingatlanokat érintheti.

Forrás: MNB.

2.4 Kereskedelmi ingatlanok

2021 első félévében a hazai kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalma 15 %-kal nőtt éves alapon, és 0,6 milliárd eurós forgalmat ért el. Ennek jelentős részét (58 %-át) néhány nagy összegű tranzakció adta, 78 %-a pedig hazai befektetőkhez kötődött. Elkölthető likviditás továbbra is rendelkezésre áll a piacon, a befektetői érdeklődés is jelen van, de az árkeresés és az egyes szegmensek kilátásai miatt óvatosak a vásárlók. A mérsékeltebb befektetési kereslet mellett azonban az eladó ingatlanok kínálata is csökkent, ami a hozamok csökkenését eredményezi. Előre tekintve, a több országban már elindított monetáris szigorítási ciklus is szűkítheti az ingatlanbefektetések által kínált hozamfelárakat. A hazaihoz hasonlóan, a régió befektetési piacát is mérsékelt aktivitás és az irodapiaci hozamok visszatérő csökkenése jellemezte. 2021 első félévében a hazai nyilvános ingatlanalapok befektetési aktivitása alacsony volt, mindemellett likviditási helyzetük stabil, szektorszinten a likvideszközök vagyonaon belüli aránya biztonságosnak tekinthető.

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleinek állománya 2021. június végére 18 %-kal nőtt éves alapon. 2021 első félévében a hitelintézetek 22 %-kal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, mint egy évvel korábban, miközben a forinthitelek projekthitel-állományon belüli aránya korábban nem látott szintre, 21 %-ra emelkedett, az NHP Hajrá hatására. A bankok az üzleti célú ingatlanhitelek feltételein érdemben nem változtattak az első félévben, amivel párhuzamosan megnövekedett hitelkeresletet érzékeltek. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján, az intézmények 2021 második felére a hitelezési feltételek enyhítését helyezték kilátásba, azonban az iparág-specifikus kockázatok miatt az óvatosság továbbra is fontos szempont marad. A hitelintézetek moratóriumra jogosult kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományának 46 %-a – ezen belül a szállodát finanszírozó hitelek 80 %-a – vett részt a programban 2021. június végén, ami magasabb a teljes vállalati hitelállományra vonatkozó aránynál. A kockázatosabb szálloda és kiskereskedelmi szegmenshez kapcsolódó, moratóriumban lévő projekthitel-állomány 270 milliárd forintot tesz ki, ugyanakkor e hitelek között magasabb a további moratóriumra jogosult szerződések aránya. A kereskedelmiingatlan-piacról eredő potenciális kockázatokat a bankrendszer képes lesz kezelni, tőkeellátottsága megfelelő szintű.

Forrás: MNB.

2.2.11. Szállodapiac

A turisztikai szektor kilábalása lehet a leglassabb a gazdasági ágazatok között, a globális turizmus válság előtti szintre való visszatérését továbbra sem várják 2024 előtt a különböző nemzetközi elemzések. Régió szerinti alacsony volt a szállodák foglaltsága 2021 első félévében, a többi főváros gyakorlatával szemben a budapesti szállodák a 2020-as csökkentés után már a szobaár emelésével igyekeztek bevételt növelni. A hazai szállodák forgalma a járvány hullámjainak enyhülésével javult, de a 2019-es átlagos havi forgalmat júliusban még nem sikerült elérni.

Ugyanakkor a járvány előtt elindult szállodafejlesztések 2,7 ezer szoba átadását eredményezik a következő másfél-két évben. 2021-ben július végéig 6 új szálloda készült el országsszerte, összesen mintegy ezer szobával. Az elkészült hotelek egy kivétellel Budapesten találhatóak, így az átadott szobák 85 százaléka a fővárosra koncentrálódott. A koronavírus-járvány kitörése előtt elindított szállodafejlesztések előretekintve is jelentős átadásokat eredményeznek: 2021 fennmaradó részében még több mint 900 szoba átadása várható, kétharmad részben budapesti helyszíneken, a 2022-es tervek pedig további 1800 szobával (ebből 47 százalék Budapesten) számoltak július végén.

Forrás: MNB.

2.5 Bérleti díjak

Az átlagos bérleti díjak csökkenése egyik szegmensben sem volt jellemző, előretekintve viszont az ipar-logisztikai ingatlanok bérleti díjai kapcsán merülhet fel a korrekció lehetősége. A kínálat bővülése másrésztől Magyarország nemzetközi logisztikai versenyképességét is javítja, ami az új kereslet növelésén keresztül stabilizáló tényező lehet a bérleti díjak tekintetében.

Az MNB szakértői úgy látják, hogy az irodapiacra egyes szakértői vélemények szerint a bérleti díjak csökkenésére nem áll rendelkezésre tér, ugyanis ez esetben nem lépnének fejlesztők a piacra. Elhangzott olyan vélemény is, ami szerint sok cég nem tudja jelenleg meghatározni, hogy mennyi irodaterületre lesz szüksége a jövőben, de a helyzet ebből a szempontból normalizálódhat. A bérlők célja jelenleg nem az alacsonyabb bérleti díjak elérése, hanem elsősorban rugalmasságot várnak el a bérbeadóktól, fontos kérdés például, hogy milyen feltételekkel és mennyi irodaterületet lehet visszaadni, ha még sincs rá szükség. Az irodapiacra egyes szakértők szerint az új zöld minősítésű és jó állapotban tartott nemrégiben épült irodaházak keresletet szívhathatnak el a régebbi épületektől, így a kihasználatlansági ráta inkább az alacsonyabb kategóriás irodákban emelkedhet. Az ipar-logisztikai szegmessel kapcsolatban szintén úgy vélekedtek a LIT tagjai, hogy egyelőre nem látnak okot a bérleti díjak csökkenésére. Jelenleg bár érdemi kínálati nyomás van a logisztikai fejlesztések oldaláról, de évente a mintegy 150-200 ezer négyzetméternyi nettó felszívás ezt kompenzálhatja, a kérdés az, hogy a nettó felszívás tud-e még emelkedni.

Forrás: MNB.

2.6 Kitekintés

Összességében a Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) 2021. júliusi felmérési eredményei alapján a hazai befektetési és a bérleti piacon is javuló tendencia figyelhető meg a koronavírus-járvány miatt tavaly romlásnak indult konjunktúraérzetben. A helyreállítás legnagyobb mértékben az ipar-logisztika szegmenst jellemezte, de az irodapiacra és a kiskereskedelmi szegmensben is megállt a kereslet csökkenése, egyelőre továbbra is jelentős kínálat mellett. Így összességében a bérleti díjak és árak emelkedése a következő egy évben csak a prime minőségű ipar-logisztika részpiacra várható. A megkérdezett hazai szakértők szerint a kereskedelmiingatlan-piaci ciklus újra fellendülő szakaszba lépett

az év első felében: kétharmaduk szerint már elhagyta a ciklus a mélypontját, miközben újra megemelkedett a piacot alulértékeltnek érzékelők aránya.

Forrás: MNB.

3. Az Appeninn Nyrt. célja, stratégiája

A Budapesti Értéktőzsdén jegyzett vállalként az Appeninn Nyrt. elkötelezett a részvényesi értékteremtés iránt, amelyet a stratégiai célszövegeken belül szereplő célpontok akvizíciója, valamint azok fejlesztése és üzemeltetése révén kíván elérni.

Az Appeninn Nyrt. 2009. évi alapítása óta dinamikus fejlődésen és számos változáson ment keresztül. Ennek fontos mérföldköve volt, hogy a Társaság 2018. júniusában elfogadta 5 éves üzleti stratégiáját, amelynek is köszönhetően a meglévő core portfólió kihasználtsága fokozatosan növekedett, így a Covid hatások ellenére, 2020-ban pozitív irányba indult az ingatlanok üzemi eredménye. A Társaság stratégiája első alkalommal 2020. márciusában került módosításra, mivel az Appeninn Nyrt. jelentős üzleti potenciált látott a turisztikai ingatlanok fejlesztésekben és azok üzemeltetésében, így a 2020. évben a turisztikai ingatlanok új célszövegeként kerültek be az üzleti stratégiába, ezzel párhuzamosan pedig a Társaság jelentős turisztikai célú fejlesztéseket indított el.

A Scope Ratings GmbH 2021. évi negatív kötvényminősítése azonban az üzleti stratégia módosítását tette indokolttá, így a Társaság felülvizsgálta és 2022. év elején módosította üzleti stratégiáját, azzal, hogy a Társaság a 2018. elfogadott üzleti stratégiáját alapvetően továbbra is követendőnek tartja. A módosított stratégia – fókuszterületei közül – ismét a core business ingatlanportfóliója bővítésére, fejlesztésére, és azon belül is elsősorban az irodapiacra, másodsorban a kiskereskedelmi ingatlanokra helyezi a hangsúlyt, mivel a 2021. évi kötvényminősítés mögött elsősorban a turisztikai fejlesztő tevékenység következtében átalakuló stratégia és az ezáltal megváltozott pénzügyi kockázati profil állt.

A módosított stratégia tehát ismét az irodaház és kiskereskedelmi ingatlanok piacát jelöli meg első számú célszövegeként, az itt található portfólióelemek bővítéséhez pedig a saját forrást döntően a turisztikai portfólióját képező projektársaságok értékesítésével kívánja előteremteni. A turisztikai portfólió értékesítésével felszabaduló források lehetővé teszik a meglévő portfólió fejlesztését, valamint további ebbe illeszkedő elemek akvizícióját egyaránt.

A pandémiás helyzet és a fejlesztési projektek forrásigénye megnehezítették a regionális nyitást a két célszövegeben, azonban a stratégiamódosítás követően felszabaduló mozgástér erre a földrajzi diverzifikációs lehetőségre is lehetőséget teremt.

- **Az irodaházak piacán:** az Appeninn Nyrt. a további bővülést magas hozamot ígérő, jó minőségű, elsősorban Budapesten továbbá a CEE és SEE régióban és található irodaépületek akvizíciójával fogja elősegíteni. A társaság meggyőződése, hogy a regionális terjeszkedést gondos szelekciót követően, megfelelő helyi szakmai partnerek kiválasztásával érdemes elkezdni oly módon, hogy reális esélye legyen egy méretét tekintve komoly, jelentős üzleti potenciállal rendelkező ingatlanportfólió kialakításának.
- **A kiskereskedelemben:** A pandémiás válság alatt is stabil kiskereskedelmi portfólió bővítésében országos szinten magas potenciál rejlik. Az iparági szakértők bevonásával, gondos megtérülési számítások alapján, az Appeninn Nyrt. továbbra is bővíteni kívánja a portfóliót. Ezek a lehetőségek folyamatos monitorozás alatt állnak a szakértők bevonásával, gondos megtérülési számítások alapján.

Összességében az Appeninn Nyrt. kiadható portfólióterülete már megközelíti a 80 ezer négyzetmétert, amely kihasználtsága tavaly elérte a 92 %-ot.

3.1 Finanszírozás

2021. december 17-én az Appeninn Nyrt. leányvállalata az Appeninn E-Office Zrt refinanszírozta a korábbi 2018 január 19-én kötött Erste és Erste-MFB hitelét 24.068.776 EUR összegben, továbbá az Appeninn E-Office Zrt. megvásárolta az Appeninn leányvállalatát az Alagút Investment Zrt. 1.500.000 EUR hitelkeret felhasználása mellett. A finanszírozó bank mindkét említett hitel esetében az MFB Zrt. A korábbi bullet jellegű rövidtávú finanszírozást egy annuitásos jellegű, 20 éves futamidejű finanszírozási szerkezet váltotta. Az elnyújtott hitelszerkezet lehetővé tette a rövid és középtávú likviditási nyomás nagymértékű csökkentését.

A bérbeadási tevékenység jövedelemtermelő eszközarányos banki hitelállománya jelenleg 26 százalék a tavalyi 22 százalékhoz képest, amely növekedés mögött a Montevideo irodaház eladása áll. A rendelkezésre álló vételárral megnövelt források újrabefektetése várhatóan 2022 második negyedévében várható. Az összes törlesztendő hitelállomány – lehívott fejlesztési hitelállományt ideértve – és az NKP fennálló tőketartozása 44 százalékot képvisel a mérlegfőösszeg arányában.

4. A Társaság főbb erőforrásai, kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

4.1 Társaság főbb erőforrásai és kockázatai

4.1.1 Erősségek:

- Az Appeninn Csoport rugalmasan alkalmazkodik az ügyfél egyedi igényeihez
- Az Appeninn Csoport költséghatékony üzemeltetést valósít meg
- Átgondolt ingatlanportfólió méret és ebből következő volumenhatékony gazdálkodás
- Iparágilag és lokáció tekintetében diverzifikált, ebből következően kiemelkedően válságállósággal rendelkező ingatlanportfólió
- Összehangolt finanszírozás és bevétel struktúra fenntartása
- Az Appeninn Csoport likvid eszközportfólióval rendelkezik

4.1.2 Lehetőségek:

- Az alulárazott hazai ingatlanpiac attraktív befektetési célpont a külföldi befektetőknek
- Alulértékelt ingatlanok megszerzése részipiaci szegmensekben
- A kis- és közép vállalkozások legjavát válogatva a likvid stabil cash flowt termelő vállalatokkal való hosszú távú együttműködés
- Külföldi prémium irodaházi ingatlanportfólió akvizíciójával stabil nagyvállalati partnerkör kialakítás lehetősége
- Magas minőségű és magas hozamú ingatlanok megszerzése
- Kereskedelmi ingatlanok piacán történő konzervatív növekedés
- Makrogazdasági kilátások javulását követő régiós elvárható felértékelődés

4.1.3 Bizonytalanságok:

- Ingatlanpiaci trendek átalakulása;
- Makrogazdasági kedvezőtlen hatások:
 - hazai és nemzetközi kamatkörnyezet változása;
 - Növekvő inflációs kilátások;

- Visszafogottabb bruttó hazai össztermék növekedés;

4.2 Pénzügyi instrumentumok

Az Appeninn Nyrt. treasury funkciója az üzleti érdekeknek megfelelően koordinálja a pénzügyi piacokon való részvételt. Az Appeninn Csoport tevékenysége során felmerülő pénzügyi kockázatokat minden rendelkezésre álló eszközzel mérsékelni törekszik.

Az Appeninn Csoport jelenlegi banki hitelszerkezetét alacsony kockázati felárak jellemzik. A jövedelemtermelő portfolión 90 százalékban euróban denominált változó kamatozású, annuitásos jellegű hosszútávú finanszírozás. Az Appeninn Csoport az egyéb különböző jelentkező kockázatok folyamatosan nyomon követi, azok kezeléséről különböző belső működési szabályzatok és pénzügyi műveletek nyomán gondoskodik.

Az Appeninn Csoport törekvése, hogy minimalizálja ezen kockázatok hatását. Az Appeninn Csoport spekulációs céllal nem bocsátkozik pénzügyi konstrukcióba.

A Társaság Pénzügyi eszközeinek bemutatása a Társaság éves jelentésben bemutatása alatt történik.

4.3 Pénzügyi kockázati tényezők és kezelésük, kockázatkezelési politika

Az Appeninn Nyrt. treasury funkciója az Appeninn Csoport tartós üzleti érdekének megfelelően koordinálja a pénzügyi piacokon való részvételt.

A magyar irodapiaci beruházások közvetetten és hosszú távon befolyásolhatják az árkialakítást. A vállalati körben általánosan tapasztalható nemfizetés vagy késedelmes fizetés kockázatát a Társaság már az előzetes, majd a folyamatos ügyfélmonitoring fenntartásával kezeli. Az ügyfél monitoring tevékenységet az üzemeltetés, ügyfélkezelés és pénzügyi terület összehangolt információáramlásával folyamatosan fejleszti.

Az Appeninn Csoport iroda, logisztika és kiskereskedelmi portfoliójához tartozó hitelállományának 90 százaléka euróban denominált, amelyet az eszkozoldalon közvetve vagy közvetlenül euró vagy euró alapú bérleti díjak fedeznek.

Az Appeninn Csoport ki van téve a piaci és a pénzügyi feltételek megváltozásából adódó kockázatoknak. Ezek a változások befolyásolhatják az eredményeket, az eszközök és a kötelezettségek értékét. A pénzügyi kockázatkezelés célja, hogy a kockázatokat az operatív és a finanszírozási tevékenységeken keresztül folyamatosan csökkentse.

Az alábbiakban ismertetjük a Társaságra ható piaci kockázatokat.

4.3.1 Bérleti díj kockázat:

Az Appeninn Csoport következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére, amelyeket folyamatosan felülvizsgál alkalmazkodva az adott megváltozott felfelé mutató inflációs

kockázatoknak és a jelenlegi makrogazdasági körülmények közötti emelkedő hozamkörnyezetnek. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével.

A súlyosbodó globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiacon a kereslet-kínálati viszonyokat figyelembe véve feltételezhető, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a közel jövőben is közel fenntarthatóak lesznek, középtávon pedig válság utáni újbóli felértékelődése nyomán újra felfelé mutató kockázatok jelentkeznek a hozamszintekben.

Devizakockázat:

A jövedelemtermelő portfólió mögötti hitelállomány 90 százaléka euróban denominált. A bérleti díj állomány 67 százaléka euróban meghatározott, míg a folyó költségek többsége forint alapú. Mindez az jelenti, hogy a jövedelemtermelő ingatlanokhoz tartozó banki devizás adósságszolgálat forward ügylet kötése nélkül is közel 80-85 százalékban fedezett. Rövidtávon az Appeninn Csoport jelentős EUR/HUF árfolyamingadozással számol, középtávon azonban a jelenlegi szintekhez képest további meghatározó forint árfolyamgyengüléssel nem kalkulál, amely olyan bérleti presszió alá helyezhetné az Appeninn Csoportot. Rövidtávon a EUR/HUF árfolyam volatilitásának kiegyenlítő hatása miatt – a menedzsment szerint – a Társaság nem kényszerül az euró alapú bérleti díjak meghatározó csökkentésére vagy forintra történő átváltására, így növelve a devizakitettséggel jövedelemromboló hatását.

Kamatláb kockázat:

Az Appeninn Csoport várakozásai szerint a szigorú konvencionális monetáris kondíciók mellett a jegybankok és az MNB által új, jövőbeni eszközvásárlási/vállalati finanszírozási programok biztosítják a szükséges likviditási szintet, bár a 2008 óta meghatározó likviditásbőség részbeni elapadása feltételezhető. Mind a forintban, mind pedig az euróban denominált hitelek esetén számítunk a változó kamatszintek meghatározó emelkedésére. Mindezek nyomán az Appeninn Csoport vizsgálja változó kamatozású források középtávú fixálását: A korábbi kamatfedezeti gyakorlattól eltérően a kamatcsere ügyletek a mögöttes banki hitelállomány nagyobb százalékát fedhetik majd le.

Likviditási kockázat:

Az Appeninn Csoport célja, hogy egyensúlyt tartson fent a finanszírozás folyamatossága és a rugalmasság között a pénzügyi tartalékok és hitelek állományának alakításakor. Az Appeninn Csoport jelenleg rendkívül magas likviditással rendelkezik, amely likviditási szint a stratégia változtatásának végrehajtásáig és a makrogazdasági kilátások javulásáig fenntartandó.

Likviditási nehézségek nem várhatóak, a bevételek biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket.

A Társaság és az irányítása alá tartozó leányvállalatok a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesznek.

Hitelezési kockázat:

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner egy pénzügyi eszközzel vagy vevői szerződéssel kapcsolatos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és ezzel pénzügyi veszteséget okoz. Az Appenninn Csoport a bérbeadási és pénzügyi (ideértve a bankbetéteket és pénzügyi befektetéseket) tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak.

Bérlő partnerek esetében: A hitelezési kockázat csökkentése érdekében az Appenninn Csoport letétet vagy bankgaranciát kér a bérlőktől, a bérleti szerződés megkötése előtt egyéni ügyfelek esetén a fellelhető piaci információk alapján, míg lezárt üzleti évvel rendelkező vállalati ügyfelek esetén a rendelkezésre álló nyilvános adatok monitoringjával, szerződéskötést követően pedig a bérlői kintlévőségeket folyamatosan nyomon követi.

Bankbetétek és pénzügyi befektetések esetében: A bankbetétekkel és pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos hitelezési kockázatot az Appenninn Csoport konzervatív befektetési politikájával összhangban kezeli, a hitelezési kockázat csökkentése érdekében pénzügyi tartalékát készpénzben vagy bankbetétben megbízható pénzintézeteknél tartja.

5. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői, a telephelyek, fióktelepek és kezelt ingatlanok bemutatása

5.1 A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

EUR	2021	2020	Változás (%)
Közvetlen fedezet	6 407 330	6 218 987	3%
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	185 662 961	165 740 000	12,1%
Eszközarányos jövedelem	3,4%	4%	15%

Az Appenninn Csoport eszközarányos jövedelmezőségének közel 15 százalékos csökkenése mögött fejlesztési projektek eszköznövekménye áll.

HUF (ezer)	2021	2020	Változás (%)
Közvetlen fedezet	6 407 330	6 218 987	3%
Személyi jellegű ráfordítások	(1 695 446)	(1 181 590)	43,5%
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	(1 789 189)	(974 838)	83,6%
Költség/Bevétel (%)	54,3%	34,7%	56,7%

Az Appenninn Csoport költség bevételarányos mutatója közel 57 százalékkal nőtt 2020. évhez képest. Az emelkedés mögött költségoldalán a fejlesztési projektcégek – beruházás előrehaladásával arányos – bértömege és adminisztrációs költségnövekménye áll, míg a közvetlen fedezetérték emelkedése mögött az iroda és kiskereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó közvetlen költségérték csökkenés húzódik.

5.2 A telephelyek, fióktelepek és kezelt ingatlanok bemutatása

1082 Budapest, Üllői út 48.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, az Üllői út és a Kisfaludy utca sarkán helyezkedik el, közel a Ferenc körút – Üllői úti csomóponthoz. Az ingatlan a város egyik legforgalmasabb utcájának, a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér felé vezető útnak az egyik meghatározó irodaháza. A közvetlen mikrokörnyezetben lakóépületek találhatóak földszinti üzlethelyiségekkel, valamint szintén a közelben található az egyik legjelentősebb város rehabilitációs program kereteiben felújított városrész, a Corvin negyed, ahol a lakóingatlanok mellett a Corvin bevásárló központ és a Corvin Irodaházak találhatóak.

Az épület U alakú, zártudvaros, -3 szint + földszint + 6 emelet szintesítésű irodaház. Az épület alatt 3 garázs szinten összesen 126 parkoló kapott helyet, de itt találhatóak a gépészeti és elektromos helyiségek, illetve egy trezor is. Az ingatlan földszintjén a bérlő bankfiókja, mellette irodák találhatóak. A felsőbb szinteken irodák helyezkednek el, valamint a 6. emeleten kapott helyet az épületben üzemelő étterem. Az irodaház és a földszinti bankfiók bejárata az Üllői út felől van.

6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.

Az ingatlan Kecskeméten, a Kiskőrösi úton található gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetben. Az ingatlan Kecskemét központjától délnyugati irányba, az M5-ös autópályához, ill. az 52-es főúthoz közel fekszik.

A nagy területen, több mint 7 ha-on elhelyezkedő telephely, mint Tüzeptelep működött az 1940-es évek óta. A területen elhelyezkedő 8 épületkülönböző időben, jellemzően a 60-as, 70-es és 80-as években épült. A bejáratnál található 2 szintes, lapostetős irodaépület 1983-ban épült, jelenleg használaton kívüli, de jó állapotban található. A főbejáratnál még mázsáló épület és egyszintes irodaépület is található.

1023 Budapest, Bég u. 3-5. és Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)

Az iroda-ingatlan a II. kerületben a Törökvész út és Pusztaszeri út kereszteződésénél található, a Vérhalom/Rózsadomb városrészben, jellemzően frekventált társasházi lakókönyezetben. Az ingatlanok mellett található a Rózsakert Bevásárló központ. Az irodaház 1980-as években épült, melyet 2004-ben újítottak fel teljesen. Az irodaház alapincézett, földszint + 5 emeletes.

1149 Budapest, Várna u. 12-14.

Az értékelt ingatlan Budapest XIV. kerületében, az úgynevezett Törökőr városrészben, a Mogyoródiút-Mexikóiút-Kerepesi út által határolt tömbben, közel a Hungária - Kerepesi út kereszteződéséhez. A Várna utca környezete vegyes beépítésű és hasznosítású, számos régebbi társasház magasodik, melyek közé kisebb méretű telephelyek ékelődnek be, illetve a Fogarasi út–Kerepesi út mellett már inkább a kereskedelmi funkció dominál, főleg irodaházakkal beépítve. Az ingatlan területén 2.584 m² alapterületű irodaház és 700 m² alapterületű üzemsarnok épület található. Az irodaház épülete az 1970-es évek végén épült, földszint + 3 emelet kiosztású épület is két részből áll.

1047 Budapest, Schweidel utca 3.

Az értékelt ingatlan Budapesten, a IV. kerületben, a Schweidel József utcában fekszik. Az ingatlan Újpest központjától nem messze, a Fóti úthoz közel található. Az ingatlan környezetében lakó, kereskedelmi, és ipari ingatlanok is találhatóak. A jellemzően city-logisztikai kategóriába tartozó épületek földszintes kialakításúak, pince nélküliek, változó szerkezetűek és állapotúak.

1094 Budapest, Páva u. 8.

Az értékelt ingatlan a IX. kerület Ferencváros városrészben a Mester u. - Ferenc körút – Üllői út által határolt újjáépített területen, lakó-, és intézményi környezetben fekszik. Az U alakú irodaház épület 1664 m²-es telken épült 1993-ban, melyet 2000-ben újítottak fel. A B kategóriás irodaház alapincézett, földszint + 4 emeletes - valamint a padlástér félig beépített.

1015 Budapest, Hattyú utca 14.

Az ingatlan a Budapesten, a Széna tér közelében található a Hattyú utca, Fiáth János utca, Batthyány utca által határolt tömbben. 11 szintes magas tetős, többfunkciós alapincézett épület két fő részre tagolódik: A Hattyú utca felé eső szárny 11 szintes, míg a Fiáth János utca és a Batthyány utcák által határolt szárny csupán 10 szintes.

1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.

Budapest XI. kerületében, a Gellérthegyen, a hegytető, illetve a Jubileumi park alatt, magasan a kelenföldi városnegyed fölé emelkedve helyezkedik el. Az ingatlan hátsó telekhatára közelében két db azonos elrendezésű és szerkezetű, déli tájolású 6 szintes – a felső szinteken galériázott – négyfogatú újjépítésű lakóház épült, nagy alapterületű lakásokkal, amelyekben jelenleg többnyire kereskedelmi irodák, külképviseletek működnek.

1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.

XIII. kerület, Vizafogó városrészben lakó-, és intézményi környezetben fekszik. A 2.768 m² területű telek területén két irodaház található. A telek szabályos téglalap alakú saroktelek, amelynek két szemközti telekhatárán két épület található.

1147 Budapest, Egyenes u. 4.

A XIV. kerület, Rákosfalva városrészben ipari környezetben fekszik. Az ingatlan Zugló határában a vasúti pályától néhány száz méterre fekszik. A telken egy előre gyártott vasbeton szerkezetű, földszintes, lapostetős ipari csarnok épület áll.

1105 Budapest, Bánya utca 20. és Bánya utca E épület

Az ingatlan a városközpont közelében, lakó környezetben, forgalmas főutakhoz közel található Kőbányán. A telek nagy része beton burkolattal ellátott. Közelítőleg téglalap alakú, sík és egyenletes felszínű. A telken több épület áll, raktár, iroda és kereskedelmi funkciójúak.

1023 Budapest, Felhévizi u. 24.

Az ingatlan-együttes Budapest II. kerületének kiemelt belbudai, városközpont felőli részén, a nagyforgalmú Bécsi út és Szépvölgyi út közelében található, a Felhévizi utcában. Az épület 1992-93-ban épült, földszint + emelet + tetőtér + részleges tetőtér beépítésű.

1139 Budapest, Frangepán u. 19.

Az ingatlan Angyalföldön található, a főváros XIII. kerületben. Az Ingatlan elhelyezkedése kiváló, a Róbert Károly krt. és Váci út csomópontja közelében található, a forgalmas Váci úttól mintegy 400 m-re. A telken található épületet eredetileg valamikor az 1980-as években építették, földszint + 4 emeletes szintkiosztással, majd utólag ráépítették az 5. emeletet.

1013 Budapest, Pauler utca 2.

Az irodaház a Krisztinavárosban, Budapest I. kerületében a budai oldal frekventált területén helyezkedik el. Az épület közelében található Buda egyik forgalmasabb csomópontja, a Déli pályaudvar, ezáltal az rendkívül jól megközelíthető minden irányból mind tömegközlekedéssel mind pedig gépjárművel. Az ingatlan lakó-intézményi környezetben fekszik, a közelben irodaépületek, bankfiókok, éttermek és iskolák találhatóak.

Az 1980-as években épült irodaház belső tere 2019-ban teljeskörűen felújításra került. Az új irodák kialakítása modern, műszaki állapota kiváló a gépészeti berendezések is teljesen újak.

3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.

Az ingatlan Miskolcon található, amely megyei jogú város Magyarország északkeleti részén, a Bükk-vidék keleti lejtőinél. Az épület földszint és egy emelet szintosztású.

18 SPAR üzlet

Az ingatlanok kereskedelmi funkciót töltenek be.

- 2660 Balassagyarmat, Rákóczi fejedelem útja 56.
- 8630 Balatonboglár, Dózsa György út 53-59.
- 5600 Békéscsaba, Szarvasi út 15-17
- 1118 Budapest, Nagyszeben tér 1.
- 1043 Budapest, Tél u. 26.
- 2234 Maglód, Jászberényi út
- 7632 Pécs, Málomi út 5.
- 2310 Szigetszentmiklós, Gyártelep
- 2800 Tatabánya, Szent Borbála út 22.
- 8200 Veszprém, Belterület
- 4220 Hajdúböszörmény, Bánság tér 1.
- 7300 Komló, Alkotmány u. 50.
- 4150 Püspökladány, Rákóczi u. 5.
- 6320 Solt, Kecskeméti út 3.
- 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 138.
- 6723 Szeged, Római krt. 21
- 2400 Dunaújváros, Magyar u. 1-7.
- 7000 Sárbogárd, Ady Endre u. 212-214.

8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.

A Club Aliga Balatonvilágoson összesen 47 hektár területen helyezkedik el. A terület az 1950-es évektől a szocialista pártelit üdülőközpontjaként szolgált. Felépült az Aliga I. és Aliga II.: előbbi több szállodát és a kikötőt, utóbbi a hermetikusan lezárt, a pártelit számára fenntartott villákat (pl. Kádár villa, Castro villa) jelentette. Az ingatlanhoz egy 2 kilométeres partszakasz is tartozik, amely a Balaton egyik legértékesebb partszakasza, ugyanakkor jelenleg a teljes terület legnagyobb része arborétum jellegű őspark. Az épületek zöme több évtizede üres, leromlott állapotban van, emiatt is kezdett bele 2020 elején a projektársaság a terület teljeskörű rekonstrukciójába, amelynek célja, hogy a Club Aliga európai színvonalú turisztikai célponttá váljon.

8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8.

A két hektáros területen nyugvó balatonfüredi kikötő a Balaton észak-keleti felénél, a Tihanyi-félsziget közel található. A területen egy 203 férőhelyes kikötő, valamint egy több mint 100 szobás, egész évben működő, 4 csillagos superior hotel építése kezdődik meg 2021-ben. A fejlesztések a tervek szerint legkésőbb 2023-ban zárulnak le.

8622 Szántód, Móricz Zsigmond utca 96.

A Dreamland Holding Zrt. egyik legkiemelkedőbb fejlesztése a BalaLand Family Hotel és BalaLand Familypark, amely a balatoni turisztikai térség egyik központi településén, Szántódon épül fel. A beruházás részeként tervezett koloniális hangulatú, 5 csillagos családi szálloda a tervek szerint 2022-től, összesen 109 szobával várja majd a vendégeket. A hotel kialakításával párhuzamosan egy a „80 nap alatt a Föld körül Willy Foggal” tematikájára épülő élménypark fogja várni a kikapcsolódni vágyó családokat.

3910 Tokaj, Csurgóvölgy HRSZ3022 és 3910 Tokaj, Csurgóvölgy HRSZ3019

Tokaj területén már épül az 5 csillagos, prémium kategóriás hotel, a Minaro Hotel Tokaj****, mintegy 10 hektárnyi területen, egy korábbi bánya helyén. A fejlesztők elsődleges célja, hogy a beruházás a tokaji régió önálló desztinációs célpontjává váljon. A fejlesztő egy kiváló minőségű, egész évben működő felnőttbarát szálláshely kialakításán dolgozik, amely régió ismertségét és népszerűségét növeli.

2025 Visegrád, HRSZ1813

A Dunakanyar kiemelkedő turisztikai régiójában található, nagy múltú Lepencei Strand- és Élményszálló teljes körű felújításon esik át. A visegrádi fürdőkomplexum fejlesztése során egy emblemikus kaszkádos szabadtéri medence felújítására és egy tematikus zárt élményszálló kialakítására kerül sor. A cél az, hogy a strand- és élményszálló 2023-ban megnyithassa kapuit.

6. A fordulónapot követő jelentősebb események

2022. február 10. – Rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Nyrt. 2022. február 10. napján módosította 2018. évben elfogadott stratégiáját.

https://bet.hu/site/newkib/hu/2022.02./Appeninn_Nyrt._modositott_strategiaja_128671958

2022 március 17. napja – Rendkívüli tájékoztatás - Üzletrész adásvételi szerződés aláírása

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó kizárólagos közvetlen tulajdonában álló Appeninn BLT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.; Cg.: 01-09-326114; a továbbiakban: „Appeninn BLT Kft.”) a mai napon, azaz 2022. március 17. napján üzletrész adásvételi szerződést írt alá a BAYER Property Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 2038 Sósút, Bolyai János utca 15; Cg.: 13-10-041948) az Appeninn BLT Kft.-nek a PRO-MOT HUNGÁRIA Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 8171 Balatonvilágos, Aligai u. 1.; a továbbiakban: „PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.”) fennálló, a PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. törzsbetéteinek 74,99 %-át megtestesítő üzletrész adásvétele tekintetében. A tranzakció zárását a felek a szerződés aláírásától számított 4 hónapon belül tervezik megvalósítani.

2022 március 30. napja – Rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.; Cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, valamint a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy a Kibocsátó közvetlen többségi tulajdonában álló Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8.; a továbbiakban: „Solum-Invest Kft.”), mint adós, a Kibocsátó, mint biztosítékot nyújtó, valamint Takarékbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1117 Budapest, Magyar Tudósok körútja 9. G. ép.; a továbbiakban: „Takarékbank Zrt.”), mint kölcsönnyújtó között 2022. március 30. napján létrejött hitelszerződések (továbbiakban: „Hitelszerződések”) szerint a Takarékbank Zrt. összesen legfeljebb 7.999.999.999,- Ft, azaz hétmilliárd-kilencszázkilencvenkilencmillió-kilencszázkilencvenkilencezer-kilencszázkilencvenkilenc összegű kölcsönöket nyújt a Solum-Invest Kft. részére. A Hitelszerződések céljai:

- a) legfeljebb 7.499.999.999,- Ft, azaz hétmilliárd-négyszázkilencvenkilencmillió-kilencszázkilencvenkilencezer-kilencszázkilencvenkilenc forint összegben a Balatonfüred, belterület 80/4 Hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon megvalósításra kerülő Balatonfüredi vitorlás kikötő, hotel****, apartman és üzlethelyiség, megvalósításának (a továbbiakban: „Projekt”) részbeni finanszírozása;
- b) legfeljebb 500.000.000,- Ft, azaz ötszázmillió forint összegben megkötendő hitelszerződés a Projekthez kapcsolódó ÁFA finanszírozási célra.

7. Nyilvános értékpapír kibocsátó tőke, részvény információk

A Társaságnak a szavazati jogot megtestesítő értékpapírai (a továbbiakban: „**kibocsátott részesedések**”) tőzsdei kereskedelme engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdéjén), ezért az üzleti jelentésben szükséges bemutatni az alábbi tartalmakat:

- a jegyzett tőke összetételét, ideértve azokat a kibocsátott részesedéseket is, amelyek tőzsdei kereskedelme nem engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdéjén), részvénytársaságnál részvényfajták szerinti bontásban, jelezve e fajtáknak a jegyzett tőkén belüli arányát, valamint az azokhoz kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket / 7.1 pontban;
- a jegyzett tőkét megtestesítő kibocsátott részesedések átruházásának bármilyen korlátozását (ideértve a részesedésszerzéshez kapcsolódó korlátozásokat vagy a társaság, illetve a kibocsátott részesedések más birtokosai beleegyezésének szükségességét is) / 15. pontban;
- azon befektetőket, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a vállalkozó saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is), akkor is, ha a befektetők a részesedéssel részvényeket megtestesítő igazolások útján rendelkeznek / 7.5. pontban;
- a különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedések birtokosait és e jogokat / 15. pontban;
- bármely munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmust, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják;
- a szavazati jogok bármely korlátozását (különösen a meghatározott részesedéshez vagy szavazatszámhoz kapcsolódó szavazati jog korlátozást, szavazati jogok gyakorlására vonatkozó határidőket, valamint azon rendszereket, amelyek által a részesedésekhez fűződő pénzügyi előnyök – a vállalkozó együttműködésével – elkülönülnek a kibocsátott részesedések birtoklásától), / 15. pontban és a 9. pontban, teljes tartalommal és részletesen a Társaság Alapszabályában;

- a tulajdonosok közötti bármely megállapodást, amelyről a vállalkozónak tudomása van, és amely a kibocsátott részesedések, illetve a szavazati jogok átruházásának korlátozását eredményezheti / 15. pontban és a 9. pontban;
- a vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályokat / 9. pontban, teljes tartalommal és részletesen a Társaság Alapszabályában;
- a vezető tisztségviselők hatáskörét, különösen a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkörüket / 9. pontban, teljes tartalommal és részletesen a Társaság alapszabályában;
- a vállalkozó részvételével kötött bármely lényeges megállapodást, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a vállalkozó irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg, valamint ezen események hatásait, kivéve, ha ezen információk nyilvánosságra hozatala súlyosan sértené a vállalkozó méltányos üzleti érdekeit, feltéve, hogy más jogszabály alapján sem kell nyilvánosságra hoznia azokat;
- bármely, a vállalkozó és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodást, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg.

7.1 Jegyzett tőke összetétele

A Társaság alaptőkéjét az Alapszabály tartalmazza. Ennek alapján a Társaság alaptőkéje 4.737.141.900, - Ft, egyenként 100,- Ft névértékű, névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészvényből áll. Minden részvény egy szavazati jogot biztosít.

A részvény tulajdonosának meghatározása, vagyoni hozzájárulások teljesítése, alaptőke felemelése, átruházási szabályokat szintén a Társaság Alapszabálya tartalmazza.

7.2 Kibocsátott részvények és részvényesi jogok

A kibocsátott és forgalomban tartott Appeninn részvények szabadon forgalmazhatóak, forgalmazást korlátozó Alapszabályon alapuló jogok nem állnak fenn. A részvények egy sorozatba tartoznak, a részvény sorozat tagjai azonos jogokkal rendelkező Appeninn törzsrészvények.

Appeninn Nyrt. részvény adatok

névérték	100
pénznem	HUF
ISIN kód	HU0000102132
forgalombantartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010. július 2.
részvénykönyv vezetés	Appeninn Nyrt. Igazgatótanácsa, 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.
Forgalomban tartott részvények száma	2021.12.31. (darab) 47.371.419
Forgalomban tartott részvények száma	2020.12.31. (darab) 47.371.419

7.3 Visszavásárolt saját részvények

A Társaság 2021. december 31-én 1.848 db saját részvéennyel rendelkezett 1.114 E Ft összértékben.

7.4 A Társaság alaptőkéjének összetétele

Jegyzett tőke	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Kibocsátott és tulajdonosok által megfizetett törzsrészesvények névértéken:		
Nyitó érték január 1-jén (EUR)	15.217.006	15.217.006
Záró jegyzett tőke értéke december 31-én (EUR):	15.217.006	15.217.006
Kibocsátott 100 HUF-os névértékű részesvények mennyisége (db):		
Nyitó érték (db)	47.371.419	47.371.419
Kibocsátás (db)	-	-
Záró érték (db)	47.371.419	47.371.419
Prezentálási pénznemre átszámítások:		
HUF-EUR árfolyamok:		
Nyitó jegyzett tőke átlagos számított árfolyamértéke:	311,32	311,32
Kibocsátás	-	-
Záró jegyzett tőke átlagos árfolyam értéke	311,32	311,32
Jegyzett tőke értéke a cégjegyzés szerinti devizában (ezer HUF)		
Nyitó érték január 1-jén:	4.737.142	4.737.142
Kibocsátás	-	-
Záró érték december 31-én:	4.737.142	4.737.142

7.5 A saját tőkében bekövetkezett változások bemutatása

Konzolidált Saját tőke változások (adatok EUR-ban)	jegy- zet	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részeselek	Saját tőke összesen
Egyenleg 2020. január 1-én eredetileg közzétéve		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(2.710.880)	34.925.192	73.075.377	730.936	73.806.313
Hibajavítás (lásd 48. jegyzet)					(141.492)		(141.492)		(141.492)
Egyenleg 2020. január 1-én módosított		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(2.852.372)	34.925.192	72.933.885	730.936	73.664.821
Tárgyévi átfogó eredmény									
Tárgyévi átfogó eredmény	37				(8.023.863)	12.293.761	4.269.898	907.910	5.177.808
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók		0	0	0	0	139.886	139.886	1.249.537	1.389.423
Tranzakció nem ellenőrző részeselekkel kontroll megtartása mellett	37,38					139.886	139.886	696.674	836.560
Leányvállalat megszerzése	38							552.863	552.863
Egyenleg 2020. december 31-én módosított		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(10.876.235)	47.358.839	77.343.669	2.888.383	80.232.052
Egyenleg 2021. január 1-én		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(10.876.235)	47.358.839	77.343.669	2.888.383	80.232.052
Tárgyévi átfogó eredmény									
Tárgyévi átfogó eredmény	37				(275.255)	(3.003.453)	(3.278.708)	(2.776.264)	(6.054.972)
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók		0	0	0	0	0	0	188	188
Leányvállalat megszerzése	38							188	188
Egyenleg 2021. december 31-én		15.217.006	25.645.230	(1.171)	(11.151.490)	44.355.386	74.064.961	112.307	74.177.268

7.6 Lekötött, értékelési tartalék, tőketartalék részletezése

adatok EUR-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Árziós részvénykibocsátás nyitó érték	25.645.230	25.645.230
Záró érték	25.645.230	25.645.230

7.7 Felhalmozott eredmény

adatok EUR-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó érték	47.358.839	34.925.192
<i>éves változások:</i>		
Tárgyévi eredmény	(3.003.453)	12.293.761
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel kontroll megtartása mellett	0	139.886
Záró érték	44.355.386	47.358.839

7.8 Jelentős befektetők

A Társaság a beszámoló fordulónapját követően havi rendszeres (hó végi szavazati jogok és tőke), valamint a Tulajdonosi bejelentések – részesedés változások – közleményeit folyamatosan közzétette.

A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 2021. december 31-én:

Sorsz.	Közvetett tulajdonos megnevezése	Tulajdoni hányad (%)
1.	Avellino Zrt.	24 %
2.	Zinventive Zrt.	18,33 %
3.	OTP Ingatlanbefektetési Alap	5,09 %
4.	Egyéb 5 %-ot meg nem haladó tulajdonosok:	52,58 %
	Összesen:	100

8. Alapszabály

A Társaság közgyűlése az Appenin Nyr. Alapszabályát legutolsó alkalommal 2020. szeptember 30. napján hagyta jóvá.

- A Társaság a közzétételi helyeken az Alapszabályt megjelenítette.

- A Társaság Alapszabályában közzétett eljárásokat, jogokat a Társaság az Alapszabályának közzétételével teljesíti.
- A vezető tisztségviselők megválasztása, a megválasztási folyamata az Alapszabály szerint zajlott.
- A részvény kibocsátásra és visszavonásra vonatkozó szabályoknak az Alapszabályban rögzítettek szerint a Társaság megfelelt.

9. A Társaság irányítási rendszere, felelős társaságirányítási jelentés

- A Társaságnál Igazgatótanács működik. Az Igazgatótanács hatásköreit az Alapszabály szabályozza.
- A Társaság az éves jelentéssel együtt közzéteszi a felelős társaságirányítási rendszerét (Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés) bemutató dokumentum csomagot, amely tartalmazza a számviteli törvény 95/B §-ában előírt információkat.
- A Társaság a jogszabály által előírt vállalatirányítási rendszertől nem tér el, és nem alkalmaz további, a jogszabálytól eltérő vállalatirányítási rendszereket.
- Sztv. 95/B (2) a pontjára tekintettel: a Társaság nyilatkozza, hogy a Társaságra a nyilvánosan forgalomba hozott részvénytársaságokra vonatkozó Irányítási rendszereket a magyar Polgári törvénykönyv szabályozza. A társaság az alapító okiratában a közgyűlés jóváhagyásával jelöli ki az irányítási rendszerét. A Társaság a nyilvánosság részére az alapszabályra vonatkozó közzétételi kötelezettségekben tesz eleget.
- Sztv. 95/B (2) b: pontjára tekintettel: a Társaság további, a jogszabályi követelményeken túlmenően alkalmazott vállalatirányítási gyakorlattal összefüggő információkat a Társaság rendszeres és rendkívüli közleményeiben teszi közzé, amennyiben ezek nagy horderejű, átfogó természetűek, akkor külön dokumentumként a saját honlapján elkülönítve mutatja be. Jelenleg ilyen jellegű állásfoglalásra nem került sor.
- Sztv. 95/B (2) c: pontjára tekintettel: A Társaság kijelenti, hogy a külön dokumentumban (Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés) bemutatja, a jogszabályokkal összhangban a jogszabályi előírásoktól való eltéréseit – amennyiben ilyen előfordulna – indoklásokkal együtt.
- Sztv. 95/B (2) d: pontjára tekintettel: A Társaság a külön dokumentumában (Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés) kitér annak indoklására, ha a jogszabály előírta irányítási rendszer valamely rendelkezését nem alkalmazta.
- Sztv. 95/B (2) e: pontjára tekintettel: A Társaság (a Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés) külön dokumentumban kitér a belső ellenőrzési és kockázatkezelési rendszer főbb jellemzőinek bemutatása a beszámoló készítés összefüggésében.
- Sztv. 95/B (2) f: pontjára tekintettel: A Társaság az Sztv. 95/A § c), d), f), h) és i) pontja szerinti információkat a külön dokumentumként (Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés) közzétett részeként bemutatja, úgy mint a Sztv. 95/ (2) g: a legfőbb irányító (vezető) szerv, az ügy-vezető szerv és a felügyelő testület, valamint ezek bizottságainak összetétele és működése.
- Sztv. 95/B (2) h) pontjára tekintettel: a Társaság ügyviteli, ügyvezető és felügyelő testületei esetében alkalmazott, sokszínűséggel kapcsolatos politika leírása, különös tekintettel az életkori, a nemi, a tanulmányi és a szakmai háttérrel kapcsolatos szempontokra, e sokszínűséggel kapcsolatos politika céljainak, megvalósítási módjának és a beszámolási időszakban elért eredményeknek a leírása a 2020. évben nem értelmezhető.
- Sztv. 95/B (3) pontjára tekintettel: a Társaság az Alapszabály, a Felelős Társaságirányítási jelentést és nyilatkozatot rendszeresen a fenti tartalmakra tekintettel közzéteszi.

10. Vállalkozás folytatásának keretrendszere

Az Appeninn Nyrt. 2022 február 10. napján módosította üzleti stratégiáját, mely alapvetően meghatározza, előirányozza a Társaság 2022. évre vonatkozó terveit, így többek között első NKP (Növekedési Kötvényprogram) minősítés visszaállítása, energiahatékonysági célú felújítások, további hatékonyságnövelés és működési kiadások csökkentése. A Társaság a core üzleti céljaival összhangban (eredményes működés, likviditás javítása) a folyamatos akvizíciókon és a meglévő portfólióelemek fejlesztésén keresztül kívánja biztosítani a gyengébb hozamú elemek divesztíciója mellett.

11. Felelős Társaságirányítás

A Társaság tevékenysége során kiemelt figyelmet fordít a fenntarthatóságra, az etikus üzleti magatartásra, az értékteremtésre.

12. Környezetvédelem

Az Appeninn Csoport tevékenysége során nem végez környezetre veszélyes, illetve káros tevékenységet. Működéséhez nem használ fel veszélyes anyagokat. A Társaság Igazgatótanácsa 2021. december 30. napján elfogadta a Társaság menedzsmentje által elkészített ESG ütemtervet, mely 2025. évig előirányozza, meghatározza, hogy a Társaság miként kíván eleget tenni, megfelelni a BÉT ESG iránymutatásaiban szerepelő kötelezettségeknek.

13. Foglalkoztatáspolitiká, munkavállalói részvény és irányítási program

13.1 Munkavállalói részvényesi rendszer

A Társaság nem üzemeltet munkavállalói és irányítási részvény programot.

13.2 Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása

13.2.1 Létszám adatok

2021.12.31.-én végződő üzleti évre
2020.12.31.-én végződő üzleti évre

13.2.2 Átlagos statisztikai létszám (Fő)

54,91

45,13

13.2.3 Záró létszám (fő)

56

45

Ebből:

Appeninn Üzemeltető Zrt.

29

20

Appeninn Nyrt

10

8

PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.

5

4

Solum-Invest Ingatlanfejlesztő Kft.

8

8

Dreamland Csoport

5

5

14. Közzétételi helyek

A Társaság a közzétételeit és a beszámolóját az alábbi helyeken közzéteszi:

- <https://appeninnholding.com/>
- <https://kozzetetelek.mnb.hu/>
- <https://www.bet.hu/>
- <https://e-beszamolo.im.gov.hu/oldal/kezdolap>
- [CAPS](#)

15. Az éves beszámoló készítésének alapjai

15.1 A 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet szerinti megfelelési nyilatkozatok

Magyarországi székhelyű kibocsátóként az Appeninn Nyrt. az éves jelentést a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban készíti el.

Az Appeninn Nyrt. könyvvizsgálattal ellátott éves jelentést tesz közzé. A könyvvizsgálati jelentést az üzleti jelentéssel együtt, az éves jelentés részeként teszi közzé.

Az éves jelentés részét képezik a Társaság anyavállalati és konszolidált mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő mellékletek – jegyzetek, vezetőségi jelentés.

Az Appeninn Nyrt. vezetőségi jelentését az éves beszámolóval együttesen közzéteszi. A vezetőségi jelentésben bemutatásra kerül a kísérő elemzés. Az elemzés bemutatja azokat a fő folyamatokat és tényezőket, amely az éves jelentés időszakában a kibocsátó üzleti teljesítményére, fejlődésére és helyzetére hatással voltak, illetve a jövőben hatással lesznek. A vezetőségi jelentésben bemutatott adatokat az előző időszaki adatokkal azonos tartalommal tesszük közzé. Amennyiben az adatok tartalmában eltérés mutatkozott, akkor az összehasonlító adatokat ismét közzétesszük. A megismételt közzététellel biztosítjuk az előző időszak vezetőségi jelentésében szereplő adatokkal való összevethetőséget.

15.2 Célszerűségi és megfeleléségi nyilatkozat

Jelen dokumentumnak, mint üzleti jelentésnek célja, hogy az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy mutassa be a vállalkozó vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetet, a vállalkozó tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal és bizonytalanságokkal együtt, hogy ezekről – a múltbeli tény- és a várható jövőbeni adatok alapján – a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon. Az üzleti jelentés, ahol szükséges, hivatkozik, és további magyarázatokat ad az éves beszámolóban szereplő adatokra. Az üzleti jelentés magyarul készült, és a hely és a kelet feltüntetésével a vállalkozó képviselőjére jogosult személyek, a tárgyévben dr. Bihari Tamás az Igazgatóság elnöke aláírta.

15.3 Tulajdonjogok korlátozása

Az Igazgatótanácsnak nincs tudomása a tulajdonosok bármilyen korlátozásáról vagy tulajdonosoknak részvények átruházhatóságának korlátozásáról vagy különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedésekről.

A Társaság alapszabálya bemutatja és rögzíti a Részvények, Részvénykönyv, Részvényesek jogai és kötelezettségei, Közgyűlés pontok alatt a Tulajdonjogok tartalmára és gyakorlására vonatkozó rendelkezéseket.

15.4 Lényegi információk

Az Igazgatótanács minden lényegi információt, amely tevékenységét a folyamatos elvárt üzemmeneten kívül lényegesen befolyásolhatja, a Társaság közzétételi helyein megjelenítette. A menedzsmentnek nincs tudomása a menedzsment tagokat vagy munkavállalókat érintő kártalanítási megállapodásról.

15.5 Kártalanítási megállapodások

Az Igazgatótanácsnak nincs tudomása bármely, a vállalkozó és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodásról, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg.

15.6 Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság nem foglalkozik és nem vesz részt kutatási és fejlesztési tevékenységekben.

15.7 Felelősségválási nyilatkozat

A 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 1. mellékletében előírt nyilatkozatok az Appeninn Nyrt. 2020. évi egyedi, a magyar számviteli törvény szerint összeállított és a 2021. éves anyavállalati IFRS (Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett nemzetközi számviteli standardok szerinti szabályok szerint elkészült beszámolókról, jelentésekről.

Alulírott kijelentem, hogy az Appeninn Nyrt. (kibocsátó) 2021. éves anyavállalati beszámolójának elkészítése során az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásom szerint elkészített egyedi (nem konszolidált) éves beszámoló valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a 2021. évi vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2022. április 8.

Dr. Bihari Tamás
Appeninn Vagyonkezelő Holding nyilvánosan
Működő Részvénytársaság
vezérigazgató