

Jelen Információs Dokumentumot a Budapesti Értéktőzsde Zrt. vezérigazgatója 2020. május 4. napján kelt, 19/Xbond/2020. számú határozatával fogadta el.

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM



Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.
(1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em. 1)

APPENINN 2029/I

Kötvényének

XBond piacra történő regisztrációjához

2020. április 24.

Figyelemfelhívás

Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.** felelős az Információs Dokumentumban szereplő információkért és az Információs Dokumentum félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért. Ezen felelősség az Információs Dokumentum közzétételétől számított öt évig terheli és felelőssége érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

A jelen Információs Dokumentum félrevezető tartalmával és információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért kizárólag a Kibocsátó felel, ezért a Kibocsátó kifejezetten felhívja a figyelmet arra, hogy a Kötvények a Befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősülnek.

Tekintettel arra, hogy a Kötvény az MNB Növekedési Kötvényprogramjának keretében értékpapír-aukció, mint – a Tájékoztató Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelő – értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján került forgalomba, valamint a Tpt. 2019. december 26. napján hatályba lépett 5. § (1) bekezdés 95. pontjára, amely egyértelművé teszi, hogy az értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján forgalomba hozott értékpapírok – amely esetek körébe a Tájékoztató Rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és c) pontja szerinti esetek is tartoznak – egyúttal nyilvánosan forgalomba hozott értékpapíroknak felelnek meg, ezért a Kötvény nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak minősül.

Jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „Tpt.”) és az Európai Parlament és a Tanács 2017/1129 rendelete (a „Prospektus Rendelet”) alapján tájékoztatónak vagy alaptájékoztatónak. Sem az MNB, sem más felügyeleti hatóság nem vizsgálta és nem látta el jóváhagyásával a jelen Információs Dokumentumot, továbbá a Budapesti Értéktőzsde (a „BÉT”) mint piacműködtető az Információs Dokumentum jóváhagyása során nem vizsgálta az abban foglalt információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét, amelyek tekintetében kizárólag a Kibocsátót terheli minden jogi felelősség. Ebből a szempontból a Kötvényekbe történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

TARTALOM

Információs Dokumentum	5
1. Felelős személyek.....	5
2. Könyvvizsgálók.....	6
3. Kockázati tényezők és kockázatkezelés.....	6
3.1. Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. eredményét befolyásoló kockázatok.....	6
3.1.1. Makrogazdasági kockázat.....	6
3.1.2. COVID-19 hatások.....	6
3.1.3. A piacra és az iparágra jellemző kockázatok.....	7
3.1.4. Versenyhelyzet.....	7
3.1.5. Devizaárfolyamok változása.....	8
3.1.6. Árrés alakulásának kockázata.....	8
3.1.7. Növekedési - akvizíciók, vállalatfelvásárlások - kockázatai.....	8
3.1.8. Üzemeltetési kockázatok.....	9
3.1.9. Fennálló adósság megújítása, illetve refinanszírozása.....	9
3.1.10. Külső beszállítóktól való függőség.....	9
3.1.11. Bérleti kockázat.....	9
3.1.12. Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak távozásának kockázata.....	10
3.1.13. Hatósági kockázat.....	10
3.1.14. Konsolidált és IFRS beszámolók adatainak esetleges eltérése.....	10
3.1.15. Új ország piacára való belépés kockázata.....	10
3.2. A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok.....	10
3.2.1. A Kötvények kockázatai.....	10
3.2.2. A Kötvények eszközökkel nem fedezettek.....	11
3.2.3. Likviditás és másodlagos piac hiánya.....	11
3.2.4. Piaci hozamok elmozdulása.....	11
3.2.5. Jogszabályváltozások.....	11
3.2.6. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása.....	11
3.2.7. Adószabályok változása.....	11
3.2.8. Devizaárfolyam kockázat.....	11
3.2.9. Vagyoni biztosítás hiánya.....	12
3.3. Kockázatkezelése mechanizmusok.....	12
3.3.1. Tőkemenedzsment.....	12
3.3.2. Hitelezési kockázat.....	12
3.3.3. Piaci kockázat.....	12

3.3.4.	Üzleti kockázat	12
3.3.5.	Kamat kockázat	13
3.3.6.	Deviza kockázat.....	13
3.3.7.	Likviditási kockázat.....	13
4.	A Társaság általános bemutatása	13
4.1.	Céginformációk a kibocsátóról	13
4.2.	A cégcsoport és szervezeti felépítés bemutatása	14
4.3.	Lényeges szabadalmak, licenzek, szerződések és gyártási eljárások bemutatása.....	18
4.4.	Az alkalmazottak létszámának bemutatása	18
5.	Az üzleti tevékenység bemutatása	18
5.1.	A társaság működése.....	18
5.2.	A Társaság főbb tevékenységi köreinek ismertetése.....	19
5.3.	A Társaság legfontosabb piacainak bemutatása.....	19
5.4.	Stratégiai partnerek	20
5.5.	Az üzleti stratégia összefoglalása.....	21
6.	A pénzügyi helyzet elemzése.....	22
7.	Tulajdonosok, tisztségviselők, munkavállalók	27
7.1.	Tulajdonosi szerkezet.....	27
7.1.1.	A főbb részvényesek bemutatása.....	27
7.2.	Igazgatási, irányítási és felügyelő szervek	27
7.2.1.	Igazgatótanács	27
7.2.2.	Auditbizottság.....	28
7.2.3.	Felsővezetés.....	28
7.2.4.	Vezető tisztségviselők	28
8.	Pénzügyi információk	30
9.	A saját tőke 10%-át meghaladó értékre vonatkozó bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági (pl. adó) eljárások.....	30
10.	Lényeges szerződések.....	30
11.	Információ a kibocsátásról.....	30
12.	Egyéb, kulcsfontosságúnak ítélt információk	31
13.	Értékpapírokhoz kapcsolódó információk	31
13.1.	A Kötvényekre vonatkozó alapszabályok.....	31
13.2.	A Kötvények fajtája és osztálya	32
13.2.1.	Kötvények fajtája kamatozás szerint.....	32
13.2.2.	Kötvények fajtája törlesztés szerint	32
13.2.3.	ISIN kód.....	32

13.2.4.	Értesítések	32
13.3.	A Kötvények kibocsátása alapjául szolgáló jogszabályok	32
13.4.	Kötvények típusa, előállítás módja	33
13.5.	A Kötvények sorrendisége, a Kibocsátó kötelezettségvállalásai	33
13.6.	A Kötvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást	34
13.6.1.	A Kötvény tulajdonos jogai	34
13.6.2.	A Kötvény tulajdonos, a Kötvény megszerzése és átruházása, valamint ezek korlátjai 34	
13.6.3.	Irányadó jog és illetékesség	35
13.7.	Kamatok és kamatszámítási módok	35
13.7.1.	Késedelmi Kamat	36
13.7.2.	A kamatok kiszámítását végző személy	36
13.8.	Lejárat és a Kötvény törlesztésére vonatkozó rendelkezések	36
13.8.1.	Kifizetések	36
13.8.2.	Törlesztés és Visszaváltás, Kötvények lejárat előtti visszaváltása/ visszavásárlása	36
13.9.	A Kötvény tulajdonosok képviselője a Kötvények futamideje alatt	37
13.10.	A Kötvények kiállításának helye és időpontja (keletkeztetésének értéknapja)	37
13.11.	A Kötvények szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások leírása	37
13.12.	A Kötvény tulajdonosok tájékoztatásának módja	38
13.13.	NKP-val kapcsolatos rendelkezések	38
13.14.	Hitelkockázati besorolás	39
13.15.	A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete	39
13.16.	Kötvényre vonatkozó határozatok	39
13.17.	Multilaterális kereskedési rendszerek (MTF)	39
13.18.	Árjegyzési megállapodás	39
13.19.	Fizető Ügynöki megállapodás	40
14.	Megtekinthető dokumentumok	40
15.	Definíciós jegyzék	40
16.	Mellékletek	43

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

1. Felelős személyek

Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.** (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1., Cg. 01-10-046538; a továbbiakban: „*Kibocsátó vagy Társaság*”) felelős az Információs Dokumentumban szereplő információkért és az Információs Dokumentum félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért. Ezen felelősség az Információs Dokumentum közzétételétől számított öt évig terheli és felelőssége érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Alulírott, **Bernáth Tamás**, mint a Kibocsátó képviselőjére jogosult kijelenti, hogy az Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kibocsátó Kötvényei, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A jelen Információs Dokumentum elkészítése során a Kibocsátó a tőle elvárható módon törekedett arra, hogy az Információs Dokumentum a vonatkozó jogszabályi követelményekkel összhangban tartalmazzon minden, a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak alakulásának, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a Befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.

A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a jelen Információs Dokumentumban közölt adatok, adatsoportosítások, állítások, elemzések a valóságnak megfelelőek, helytállóak, és lehetővé teszik a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének megítélését. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a jelen Információs Dokumentum félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmaz, és nem hallgat el olyan tény, amely veszélyezteti a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának a Befektetők részéről történő megalapozott megítélését.

A jelen Információs Dokumentum félrevezető tartalmával és információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért kizárólag a Kibocsátó felel, ezért a Kibocsátó kifejezetten felhívja a figyelmet arra, hogy a Kötvények a Befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősülnek.

Budapest, 2020. április 24.

2020. 05. 05.

X Bernáth Tamás

Bernáth Tamás
elnök-vezérigazgató
Aláírta: Bernáth Tamás

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

Bernáth Tamás
elnök-vezérigazgató

2. Könyvvizsgálók

A 8/2019 (10.14.) számú közgyűlési határozat értelmében a Kötvények kibocsátásának idején a Kibocsátó bejegyzett könyvvizsgálója az Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-267553).

A könyvvizsgálatért felelős személy: Bartha Zsuzsanna Éva (kamarai száma: 005268).

A 2018-as üzleti év tekintetében az Essel Audit Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1162 Budapest, Fertály u. 7.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-698566), a könyvvizsgálatért felelős személy: dr. Sasvári László (kamarai száma: 001630) volt. Dr. Sasvári László személyében felelős könyvvizsgáló megbízatása 2018. július 13. napjától a 2018. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó beszámolót elfogadó közgyűlési határozat meghozatalának napjáig, 2019. október 14-éig tartott.

A könyvvizsgáló társaságnak és a személyében felelős könyvvizsgálónak semmilyen lényeges érdekeltsége nincsen a Kibocsátóban.

3. Kockázati tényezők és kockázatkezelés

A Társaság jelen Információs Dokumentum elkészítése során számba vette, és – vonatkozó jogszabályokkal összhangban – az előfordulásuk valószínűsége és negatív hatásuk várható nagysága alapján értékelte az Appennin Nyrt.-hez, továbbá a Társaság által kibocsátott Kötvényekhez kapcsolódó specifikus kockázati tényezőket, valamint a megalapozott Befektetői döntés meghozatala szempontjából felmerülő esetleges kockázatokat. Jelen Információs Dokumentum kizárólag a Társaság értékelése alapján lényegesnek ítélt kockázati tényezőket tartalmazza.

3.1. Az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. eredményét befolyásoló kockázatok

3.1.1. Makrogazdasági kockázat

A makrogazdasági környezet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat az Appennin Csoport egyes tevékenységeinek jövedelmezőségére. Az Appennin Csoport tevékenységére hatással vannak a magyarországi és az Európai Unió országainak makrogazdasági eredményei. Az európai gazdaság tovább bővült 2019-ben, ami azt jelenti, hogy a növekedés immár hetedik éve tart. A magyar gazdaság 2019 év végéig az uniós átlag feletti mértékben növekedett. Ezt a növekedést állította le a 2020. márciusában világszinten is terjedő COVID-19 járvány.

3.1.2. COVID-19 hatások

A Magyar Kormány a 40/2020. (III.11.) sz. rendeletével a 2020. március 11.-én kihirdette Magyarországon a veszélyhelyzetet. A Magyar Kormány ezt követően a COVID-19 terjedésének lassítása érdekében kormányrendeletekben korlátozta a határforgalmat és a nem létfontosságú üzletek nyitvatartási idejét. Ezzel párhuzamosan gazdaságélénkítő intézkedésekről is döntött a Kormány, melyek közül a legjelentősebbek közé tartozik az adósságszolgálati moratórium elrendelése 2020. december 31. napjáig.

A Társaság valamint leányvállalatai működésére a járvány okozta intézkedések jelentős, de nem kritikus hatással vannak. A jelenlegi bérlői állomány megközelítőleg 5-15%-a esik azon üzletágak alá, amelyeknek a kormányrendeletek miatt be kellett zárnia, így átmeneti bevétel kieséssel számolnak. Ezen bérlők közül néhányan jelezték az Appeninn Csoport felé az ideiglenes bérleti díj csökkentése iránti igényüket. A legjelentősebb négy bérlőt a COVID-19 okozta bevételkiesés nem, vagy csak kisebb mértékben érinti.

Az Appeninn Csoport jelenlegi kiadatatlansági rátája 7%, az átlagos lejáratú idő 4,5 év. Az Appeninn Csoportnak jelentős likviditási tartaléka van és a várható átmeneti bevétel kiesés/átrendeződés mellett is képes pénzügyi kötelezettségeit időben teljesíteni középtávon is.

A bérlők védelme érdekében az Appeninn Csoport megtesz minden olyan óvintézkedést, mellyel segítheti a járvány terjedésének lassítását és fenntartja a folyamatos működést.

3.1.3. A piacra és az iparágra jellemző kockázatok

Az Appeninn Csoport az ingatlanpiaci jövőképét a Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fórum tagjainak elemzéseire alapozza (CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és a Robertson Hungary).

Az üresedési ráta rekord alacsony 6,3%. A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.654.180 m²-t tesz ki, amelyen belül 3.049.610 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 604.570 m² saját tulajdonú iroda található. Jelentős új irodaátadások csak 2020-ban várhatók. A bruttó kereslet 2019 második negyedévében nem emelkedett tovább, a teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 42,7%-ával. A szerződeshosszabbítások részaránya 22%-ot, a bővülések pedig 9,8%-ot tettek ki. A kereslet jövőbeni növekedésének lassulása, esteleges csökkenése az Appeninn Csoport pénzügyi helyzetét negatív irányba változtathatják. Az Appeninn Csoport eszközösszetétele jelentősen diverzifikált, mint bérlemény jellege, mint területi eloszlás kapcsán, így egy drasztikusabb csökkenés is az éves bevételek kevesebb mint 5%-át módosíthatják.

3.1.4. Versenyhelyzet

Az Appeninn Csoport magyarországi Budapesti Értéktőzsdén is jegyzett versenytársai a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt., illetve a Graphisoft Park SE.

A Budapesti Ingatlan Nyrt. több, mint 25 éve meghatározó szereplője Budapest ingatlanpiacának és elsők között szerezte meg a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság (REIT) státuszt. A Budapesti Értéktőzsdén 1998 óta van jelen, részvényeivel 2018. októberétől prémium besorolás alatt kereskednek. A BIF Nyrt. fundamentálisan előkelő helyet foglal el a magyar ingatlanfejlesztők között, hiszen az elmúlt több, mint 2 évtized alatt nagyon különleges, stratégiai szempontból meghatározó ingatlan portfóliót halmozott fel, melyet stabilan működtet és üzemeltet. Épületei a főváros legkiemelkedőbb csomópontjaiban található, többségében irodaházak és emlékmű jellegű hotelek, de nevéhez fűződik teljes városrészek újragondolása és fejlesztése is. A cég stratégiája a meglévő ingatlanportfólióban rejlő maximális potenciál kihasználása, az épületek leghatékonyabb üzemeltetése, valamint olyan akvizíciós lehetőségek felkutatása, melyekkel piaci pozícióját tovább erősítheti. Célja értékálló épületek fejlesztése és hasznosítása, üzleti partnereinek és bérlőinek mindenkorai kiszolgálása a részvényesi érdekek maximális szem előtt tartása mellett.

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, jelenleg öt 100%-ban tulajdonolt leányvállalata van. Az ingatlanfejlesztési feladatokat a Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. végzik. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Services Kft. látja el. 2017. december 14-én a Graphisoft Park SE megalapította a Graphisoft Park Engineering & Management Kft-t, mely a Cégcsoport ingatlanfejlesztéseinek és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeit végzi 2018. január 1. napjától.

A jövőben esetleg megerősödő verseny számottevő, előre nem látható fejlesztéseket, befektetéseket tehet szükségessé, továbbá negatív hatással lehet az Appeninn Csoport árbevételére vagy növelheti a csoport költségeit.

3.1.5. Devizaárfolyamok változása

Az Appeninn Csoport árbevételének jelentős része euróban denominált, de forintban képződik, a kiadási oldalon mérsékelt, devizabevétellel nem fedezett, devizában teljesítendő, vagy devizaárfolyamtól függő tétel szerepel. Ennek következtében az Appeninn Csoport számára kedvezőtlen árfolyamváltozás negatív hatással lehet az üzleti tevékenységére és eredményességére. Az Appeninn Csoport ezen kockázatokat FX ügyletek megkötésével igyekszik csökkenteni.

3.1.6. Árrés alakulásának kockázata

Az Appeninn Csoport stratégiája megalakulása óta olyan résziaci szegmensekre koncentrált, amelyekben alacsonyan árazott, ám professzionális üzemeltetés révén nagy hozamtermeléssel működtethető eszközök voltak megszerezhetőek és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. Az Appeninn Csoport elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezik, de országosan is vásárol logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat (SPAR). Az Appeninn Csoport az elmúlt évek során akvizíciókon keresztül növelte ingatlan portfólióját.

Az Appeninn Csoport vezetősége mindent elkövet, hogy az árrések jövőbeni alakulása a finanszírozás és a biztonságos vállalatműködést ne veszélyeztesse, de az árrések csökkenése a jövedelemezőség csökkenésével járhat.

3.1.7. Növekedési - akvizíciók, vállalatfelvásárlások - kockázatai

Az Appeninn Csoport számára a részvényesi értékteremtés fő forrása az akvizíciók bekerülési értékének optimalizálása, piac feletti hozamok elérése, valamint kedvező finanszírozási források alkalmazása. A menedzsment célja, hogy az elkövetkezendő években a 2019. éves 147,7 millió eurós konszolidált bruttó eszközértéket tovább emelje. Ehhez hozzájárulhat az egyes kevésbé jó kilátásokkal és hozammal rendelkező ingatlanok értékesítése, az ezekből keletkező források új akvizíciókat eredményezhetnek.

Az akvizíciókat mindig a célpont alapos átvilágítása előzi meg, de így sem lehet kizárni, hogy az akvizíciók megvalósításával összefüggésben olyan pénzügyi, jogi vagy műszaki események következnek be a felvásárolt projekttel vagy vállalattal kapcsolatban, amelyek negatív hatással lehetnek az Appeninn Csoport üzleti tevékenységére és eredményességére.

Az akvizíciós stratégiával járó lehetséges kockázati események valamelyikének bekövetkezése esetén a Társaság növekedése stagnálhat, vagy akár veszteséges működést is eredményezhet.

3.1.8. Üzemeltetési kockázatok

Az Appenin Csoport gazdasági teljesítménye függ a projektársaságok megfelelő működésétől, amit számos tényező befolyásolhat, így többek között az alábbiak:

- (a) általános és nem várt karbantartási vagy felújítási költségek;
- (b) üzemeltetési költségek változása;
- (c) külső beszállítóktól való függőség.

Az üzemeltetési kockázatok valamelyikének bekövetkezte negatív hatással lehet az Appenin Csoport megítélésére, üzleti eredményességére.

3.1.9. Fennálló adósság megújítása, illetve refinanszírozása

Az Appenin Csoport a finanszírozási szükségleteit a pénzügyi intézményektől felvett hiteleken és az NKP Kötvényeken keresztül biztosítja.

Az Appenin Csoport üzleti jövőképében, az általános finanszírozási környezetben, a kamatkörnyezetben, árfolyamkörnyezetben, illetve az általános tőkepiaci hangulatban bekövetkező negatív változások és kockázatok esetén a későbbi Kötvényadósság megújítása, illetve az Appenin Csoport fennálló hiteleinek refinanszírozása csak jelentősebb rosszabb feltételek mellett lenne lehetséges vagy akár teljes egészében ellehetetlenülne. Ezek a körülmények az Appenin Csoport működésének jövőbeni finanszírozására és pénzügyi helyzetére negatív hatással lehetnek.

3.1.10. Külső beszállítóktól való függőség

Az Appenin Csoport a befektetési célú ingatlanokon rendszeres karbantartást végez. Az Appenin Csoport a karbantartásra szerződéses partnereket vesz igénybe, akik komplex munkát végeznek. Az Appenin Csoport nem minden esetben rendelkezik teljes ellenőrzéssel a berendezések, felszerelések és anyagok fölött. Ha a gyártók, szállítók bármilyen ok miatt nem képesek megfelelő időben, áron és minőségben szállítani az Appenin Csoport által megrendelt eszközöket, az a beruházások megvalósításának csúszását és többletköltségeket okozhat, ami negatív hatással járhat az Appenin Csoport eredményességére nézve.

3.1.11. Bérleti kockázat

A jövedelemtermelő ingatlanok kihasználtsága 2019. évben kiemelkedően magas. A szabad ingatlanterületek feltöltése folyamatos, a legjövödelmezőbb ingatlanok szerződéssel lekötött ideje 12 hónapnál hosszabb. A jövőbeni bérleti fluktuáció és az irodapiac kínálatának bővülése negatív hatással lehet az Appenin Csoport jövödelmezőségére.

A jelenlegi bérleti állomány megközelítőleg 5-15%-a esik azon üzletágak alá, amelyeknek a kormányrendeletek miatt be kellett zárnia, így átmeneti bevétel kieséssel számolnak. Ezen bérleti köztül néhányan jelezték az Appenin Csoport felé az ideiglenes bérleti díj csökkentése iránti igényüket. A legjelentősebb négy bérleti a COVID-19 okozta bevételkiesés nem, vagy csak kisebb mértékben érinti.

A bérleti védelme érdekében az Appenin Csoport megtesz minden olyan óvintézkedést, mellyel segítheti a járvány terjedésének lassítását és fenntartja a folyamatos működést.

3.1.12. Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak távozásának kockázata

Az Appenin Csoport teljesítménye és sikeressége nagymértékben függ vezetői és kulcsfontosságú

alkalmazottai tapasztalatától és rendelkezésre állásától. A vezetők és kulcsfontosságú alkalmazottak távozása negatívan befolyásolhatja az Appenninn Csoport működését és eredményességét.

3.1.13. Hatósági kockázat

Az adóhatóságon kívül számos más hatóság, így többek között az MNB is jogosult az Appenninn Csoport szabályoknak megfelelő működését ellenőrizni. Az Appenninn Csoport minden tőle elvárható elkövet a jogszabályi és hatósági előírásoknak megfelelő működés biztosítása érdekében. Azonban nem zárható ki, hogy egy jövőbeli hatósági vizsgálat során az Appenninn Csoportnak számottevő kiadást jelentő megállapítások történnek, vagy az eljáró hatóságok az Appenninn Csoport egyes társaságait bizonyos szankciókkal (így bírság, a működés felfüggesztése vagy a működéshez szükséges engedély visszavonása) sújtják, ami negatív hatással járhat a Társaság megítélésére, üzleti eredményességére.

3.1.14. Konszolidált és IFRS beszámolók adatainak esetleges eltérése

A 2019. évi jelentésben alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlítható időszakban alkalmazott számviteli politikával, kivéve az IFRS 16 Lízing standard, melyet a Társaság először alkalmazott 2019. január 1-jétől. A kötelezően alkalmazandó standard használata nem gyakorolt jelentős hatást az Appenninn Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

Az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatótanács elfogadta. Az évközi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Jelentési Szabványok szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

3.1.15. Új ország piacára való belépés kockázata

Az Appenninn Csoport stratégiájával összhangban a CEE régióban akvizíciókat valósíthat meg, ezért a megcélzott országokban a makrogazdasági, üzleti, szabályozási és/vagy jogi környezet esetleges kedvezőtlen változása negatív hatással lehet az akvizíciók során megvásárolt projektek pénzügyi teljesítményére.

3.2. A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok

3.2.1. A Kötvények kockázatai

A Kötvények össznévértéke és a Kötvényen felüli, a Kibocsátó legutolsó auditált beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjét.

A (i) Kibocsátó legutolsó, 2019. évre vonatkozó, auditált, konszolidált éves beszámolójában szereplő saját tőkéjének, valamint (ii) a Kötvények mennyisége és a Kötvényeken felüli, a Kibocsátó legutolsó, 2019. évre vonatkozó, auditált, konszolidált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege összegének egy tizedes jegyre kerekített aránya 0,6.

Ezért a Kötvények kibocsátása és az XBond kereskedési rendszerbe történő regisztrációja a Tpt. értelmében a Befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősülnek.

3.2.2. A Kötvények eszközökkel nem fedezettek

A Kötvények eszközökkel nem fedezettek, ezért a Kibocsátó esetleges fizetéseképtelensége esetén a Befektető egészben vagy részben elveszítheti a befektetése értékét.

3.2.3. Likviditás és másodlagos piac hiánya

A magyarországi vállalati Kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhöz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Ez azt jelenti, hogy a Befektető a futamidő lejárta előtt esetleg csak árfolyamvesztéssel tudja eladni Kötvényét.

3.2.4. Piaci hozamok elmozdulása

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Befektetőnek kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát a Befektető nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

3.2.5. Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy a jelen Információs Dokumentum lezárását követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre.

3.2.6. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

Egyes Befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. A Befektetőnek ajánlott saját jogi tanácsadójával konzultálnia és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

3.2.7. Adószabályok változása

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Információs Dokumentum időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak, kedvezőtlen adózási feltételek megállapítása esetén a Kötvényekből származó nettó jövedelem elmaradhat az Információs Dokumentum megjelenésének időpontjában elvárt jövedelemtől.

3.2.8. Devizaárfolyam kockázat

Amennyiben a Befektető a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartja nyilván befektetéseit, akár árfolyamvesztéssel is elkönyvelhet. Amennyiben ugyanis a Befektető nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Befektető devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének a Befektető devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvényeknek a Befektető devizájában kifejezett piaci értéke.

3.2.9. Vagyoni biztosítás hiánya

A Kötvényekre nem terjed ki az Országos Betétbiztosítási Alap (vagy más hasonló biztosítás, így a Befektető-védelmi Alap) védelme, ezért a Kibocsátónak a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nem teljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

3.3. Kockázatkezelése mechanizmusok

Jelen fejezet összefoglalja a Társaság kockázatkezelési célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Társaság menedzsment tőkéjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Társaság létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Társaság kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és vizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Társaság, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer folyamatos felülvizsgálatra, optimalizálásra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Társaság tevékenységeit.

3.3.1. Tőkemenedzsment

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkéjét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa és lehetővé tegye a jövőbeni fejlődését a Társaságnak.

A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét és a tartalékokat foglalja magában).

A Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Társaság azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

3.3.2. Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Társaság számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatja.

3.3.3. Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Társaság eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

3.3.4. Üzleti kockázat

A Társaság következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiacra kialakult kereslet-kínálat viszonyokat figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatóak lesznek.

3.3.5. Kamat kockázat

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása a változó kamatozású hitelek és kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségek esetében jelent kitétséget a Társaság számára.

3.3.6. Deviza kockázat

A Társaság megállapította, hogy eredménye alapvetően két pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a kamatkockázattól, és az árfolyamkockázattól, így ezen kulcsváltozókra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

A beszámoló készítésénél alkalmazott HUF tételek átváltását a Társaság a következő árfolyamokon végezte. A Társaság a záró MNB árfolyamot a mérleg tételekre, az átlagos napi MNB árfolyamot az eredmény tételekre alkalmazta. A tranzakciós devizák köre az EUR, az árfolyamkitétség ezen deviza változásainak számszerűsítésével került elvégzésre.

Az árfolyamkockázat kiemelten a Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésében meghatározó, mivel az értékelés EUR alapú, így a devizakockázat elemzésénél az EUR alapú ingatlanértéket vette figyelembe.

3.3.7. Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Társaság hírnevét.

4. A Társaság általános bemutatása

4.1. Céginformációk a kibocsátóról

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. megalapítására 2009 decemberében került sor, a Társaság bevélettermelő üzleti tevékenységét 2010-ben kezdte meg. Az Appeninn Nyrt. holding funkciót tölt be a cégcsoportban, a csoport fejlődését segítő tranzakciókat szervez, saját és bérelt ingatlanok jövedelmező adás-vételében és hasznosításában végzi tevékenységét és segíti, támogatja az Appeninn Csoport tagjait.

A Társaság Magyarország egyik dinamikusan növekvő ingatlanbefektetési társasága. Tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrál, amelyekben kedvezően árazott, ám nagy hozamtermelési potenciállal rendelkező eszközök szerezhetők meg és tarthatók fenn közép-, illetve hosszútávon, elsősorban befektetési céllal. A célterületek között A-kategóriás, illetve B-kategóriás irodaházak, valamint kereskedelmi ingatlanok szerepelnek, de a Társaság nem zárkózik el egyéb területen történő, hasonló portfóliószemlélettel kezelt befektetésektől sem.

Az Appeninn Nyrt. célja, hogy ingatlanportfóliójának folyamatos szélesítésével egy klasszikus, konzervatív üzletpolitikát, eszközalapon jól meghatározható értéket képviselő ingatlan holdinggá fejlődjön.

A Társaság általános céginformációi:

- A Társaság tevékenységét 2009-ben kezdte meg.
- A Társaság alaptőkéje 47.371.419 db, egyenként 100 Ft névértékű, névre szóló törzsrészcsevényből áll. A részvények előállításának módja: dematerializált, ISIN azonosító:

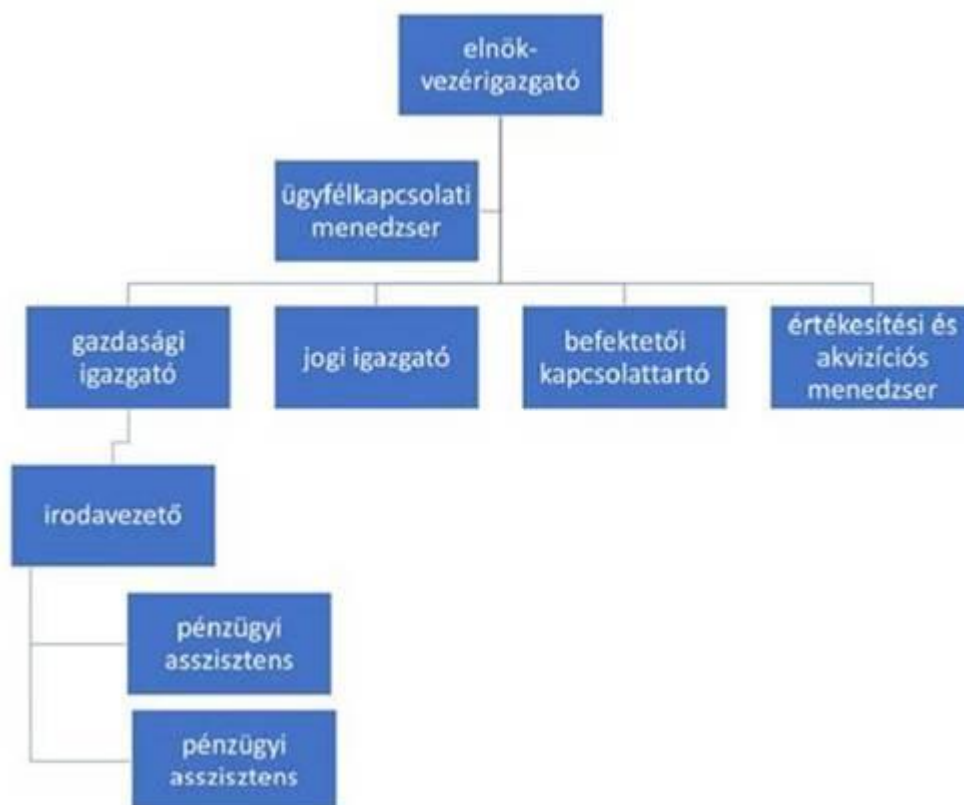
HU0000102132. A Társaság törzsrészevényei a BÉT Prémium kategóriájában kereskedhetők.

- A Társaság alaptevékenysége: 6420 Vagyongazdálkodás (holding).
- A Társaság székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.
- A Társaság jelenlegi közkezhányada 47,28%.
- A Társaság nevében képviselőre jogosult személy: Bernáth Tamás elnök-vezérigazgató önállóan, illetve az Igazgatótanács egyéb tagjai együttesen.

4.2. A cégcsoport és szervezeti felépítés bemutatása

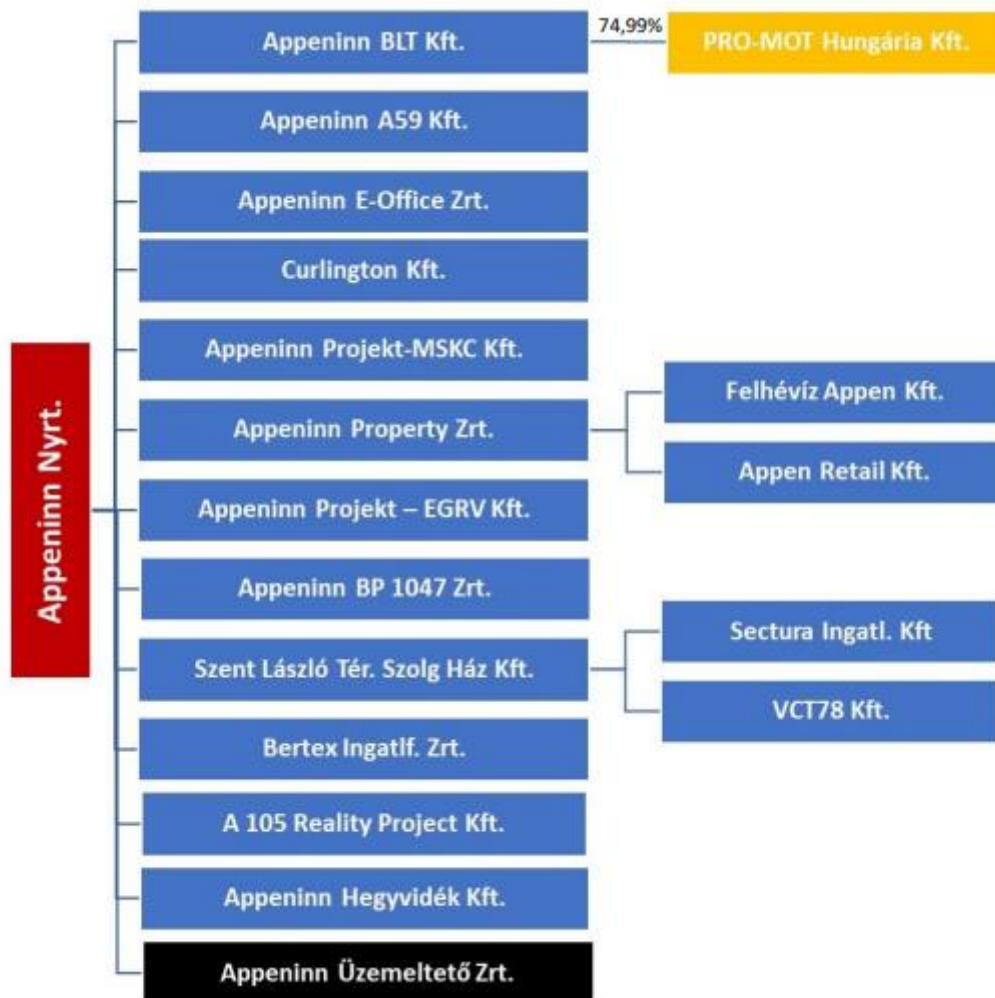
Szervezeti felépítés és a portfólióban található ingatlanok elhelyezkedése

Az Appeninn Nyrt. Magyarország egyik legdinamikusabban növekvő befektetési társasága. Tevékenysége során olyan résziaci szegmensekre koncentrálnak, amelyekben alacsony árazott, ám nagy hozamtermeléssel kecsegtető eszközök szerezhetők meg, és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. Ilyen célterület többek között az A- és B-kategóriás irodaházak piaca, a turisztikai valamint az ipari és logisztikai ingatlanok. A Társaság szervezeti felépítését az alábbi ábra szemlélteti:



A Társaság portfóliójába 2017 végéig alapvetően budapesti irodaházak tartoztak. 2018-ban – földrajzi szempontból is – dinamikusan bővült az ingatlanportfólió. 18-ról 41-re nőtt a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok száma. Az Ü48 Corner Center akvizíciójával a Társaság a budapesti irodapiac A-kategóriás, prémium szegmensében terjeszkedett. A Kibocsátó ugyanakkor országosan is terjeszkedett: egy megközelítőleg 4,5 milliárd forintos tranzakció keretében vidéki nagyvárosokban, üdülőhelyeken, illetve Pest megyei településeken vásárolt kiskereskedelmi ingatlanokat, amelyeket a SPAR Kereskedelmi Kft. hosszú távú szerződés alapján bérel. Az Appeninn Nyrt. 2019. januárjában megszerezte továbbá a balatonvilágosi Club Aliga tulajdon- illetve vagyongazdálkodási jogát.

A 2019-es üzleti év végén, az Appeninn Csoport cégstruktúráját az alábbi ábra szemlélteti:



Az Appeninn Csoport tagjai:

Az Appeninn Csoport tagjai projektársaságok, amelyek egy vagy több ingatlant tulajdonolnak és tevékenységük ezek bérbeadására szakosodott. Kivételt képez ez alól az Appeninn Üzemeltető Zrt, amely ingatlanüzemeltetéssel foglalkozik.

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. – tevékenysége: Vagyonkezelés (holding) (TEÁOR: 6420)

Az Appeninn Nyrt-ben lévő ingatlanok listája:

- 1082 Budapest, Üllői út 48.
- 6000 Kecskemét, Kiskőrös út 30.

Appeninn E-Office Zrt. - tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR:6820)

Az Appeninn E-Office Zrt-ben lévő ingatlanok listája:

- 2660 Balassagyarmat, Rákóczi fejedelem útja 56.
- 8630 Balatonboglár, Dózsa Gy. Út 53-59.
- 5600 Békéscsaba, Szarvasi út 15-17.
- 1118 Budapest, Nagyszeben tér 1.
- 1043 Budapest, Tél u. 26.
- 2234 Maglód, 31-es főút
- 7632 Pécs, Málomi út 3.
- 2310 Szigetszentmiklós, Gyár út 88.
- 2800 Tatabánya, Szent Borbála út 22.
- 8200 Veszprém, Almádi út 15-17.
- 4220 Hajdúböszörmény, Bánság tér 1.
- 7300 Komló, Alkotmány u. 50.
- 4150 Püspökladány, Rákóczi u. 5.
- 6320 Solt, Kecskeméti út 3.
- 5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. u. 138.
- 6723 Szeged, Római krt. 21.
- 2400 Dunaújváros, Magyar u. 1-7.
- 7000 Sárbogárd, Ady Endre u. 212-214.
- 1022 Budapest, Bég utca 3-5.
- 1022 Budapest, Törökvész út 30/A.
- 1094 Budapest, Páva utca 8.
- 1015 Budapest, Hattyú utca 14.
- 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.
- 1133 Budapest, Visegrádi utca 110-112.

Appeninn- Bp1047 Zrt. - tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR:6820)

Appeninn-Bp1047 Zrt-ben lévő ingatlan:

- 1047 Budapest, Schweidel J. u. 3.

Curlington Kft. – tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR:6820)

Curlington Kft-ben lévő ingatlan:

- 1044 Budapest, Egyenes u. 4.

BERTEX Ingatlanforgalmazó Zrt.- tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR:6820)

- A Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt. 2019. év végén nem tulajdonolt ingatlant.

Szent László Téri Szolg. Ház Kft.- tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR:6820)

A Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft-ben szereplő ingatlan:

- 1102 Budapest, Szent László tér 20.

Appeninn Property Zrt. – tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR:6820)

Az Appeninn Property Zrt-ben szereplő ingatlan:

- 1149 Budapest, Várna utca 12-14.

Appenin Üzemeltető Zrt.- tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR:6820)

Az Appenin Üzemeltető Zrt. tulajdonában nem áll ingatlan, a társaság ingatlanok üzemeltetésével foglalkozik, saját ingatlantulajdonnal nem rendelkezik.

Appenin Hegyvidék Kft. – tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR:6820)

Az Appenin Hegyvidék Kft. nem tulajdonol ingatlant.

FELHÉVÍZ-APPEN Kft. – tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR:6820)

A FELHÉVÍZ-APPEN Kft által tulajdonolt ingatlan:

- 1023 Budapest, Felhévizi utca 24.

APPEN-RETAIL Kft. – tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR:6820)

Az Appen-Retail Kft-ben szereplő ingatlan:

- 1139 Budapest, Frangepán utca 19.

SECTURA Ingatlankezelő Kft. – tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR:6820)

A Sectura Kft-ben szereplő ingatlan:

- 1105 Budapest, Bánya utca

VCT78 Kft. – tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR:6820)

A VCT78 Kft-ben szereplő ingatlan:

- 1044 Budapest, Váci utca 76-80.

Appenin Project-EGRV Kft. – tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR:6820)

A Kft. jelenleg nem tulajdonol ingatlant.

Appenin Project-MSKC Kft. – tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR:6820)

Az Appenin Project-MSKC Kft-ben szereplő ingatlan:

- 3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.

Appenin BLT Kft. – tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR:6820)

A cégben közvetlenül nincs ingatlan, hanem a PRO-MOT Hungária Kft. 74,99%-os üzletrésze.

PRO-MOT Hungária Kft. – tevékenysége: Épületépítési projekt szervezése (TEÁOR:4110)

A PRO-MOT Hungária Kft ingatlana:

- 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.

Mérleg fordulónapot követő jelentősebb változások:

Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Kft. (76%-os tulajdonrész) – tevékenysége: Épületépítési projekt szervezése (TEÁOR:4110)

A Solum-Invest Kft-ben szereplő ingatlan:

- 8230 Balatonfüred, Szent István tér 1.

Alagút Investments Ingatlanhasznosítási Kft. – tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (TEÁOR:6810)

Az Alagút Investments Kft-ben szereplő ingatlan:

- 1013 Budapest, Pauler utca 2.

BERTEX Ingatlanforgalmazó Zrt.- tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR:6820)

- 1037 Budapest, Montevideo u. 2/C

4.3. Lényeges szabadalmak, licenzek, szerződések és gyártási eljárások bemutatása

A Társaság tevékenységéből adódóan nem rendelkezik lényeges szabadalmakkal, licenzekkel vagy gyártási eljárásokkal, illetve ingatlanpiaci tevékenységén túl további részletes szerződésekkel.

4.4. Az alkalmazottak létszámának bemutatása

A Társaság alkalmazottainak száma 2019. december 31-én 25 fő volt.

5. Az üzleti tevékenység bemutatása

5.1. A társaság működése

A Társaság 2009-ben alakult, mára Magyarország egyik dinamikusan növekvő ingatlanbefektetési társasága. A Társaság holding funkciót tölt be a cégcsoportban, a csoport fejlődését segítő tranzakciókat szervez, saját és bérelt ingatlanok jövedelmező adás-vételében és hasznosításában végzi tevékenységét.

Tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrál, amelyekben kedvezően árazott, ám nagy hozamtermelési potenciállal rendelkező eszközök szerezhetők meg és tarthatók fenn közép-, illetve hosszútávon, elsősorban befektetési céllal. A célterületek között A-kategóriás, illetve B-kategóriás irodaházak, valamint kereskedelmi ingatlanok szerepelnek, de a Társaság nem zárkózik el egyéb területen történő, hasonló portfóliószemlélettel kezelt befektetésektől sem.

A Társaság célja, hogy ingatlanportfóliójának folyamatos szélesítésével egy klasszikus, konzervatív üzletpolitikát, eszközalapon jól meghatározható értéket képviselő ingatlan holdinggá fejlődjön.

A Társaság az elmúlt évek során akvizíciókon keresztül növelte ingatlan portfólióját.

A Társaság teljes, konszolidált ingatlan vagyonának becsült értéke 2019.06.30.-án meghaladta a 148 millió EUR-t, ami 2019 év végére 147,7 millió EUR-ra változott. A Társaság jövedelemtermelő ingatlan eszköz portfóliója 2019. első félévben 39 ingatlant ölelt fel, amely a 2019 második félévében megvalósult portfóliótisztítás hatására 38-ra változott.

5.2. A Társaság főbb tevékenységi köreinek ismertetése

A 2009-ben alapított, 2010-ben a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. Magyarország egyik vezető kereskedelmi ingatlanbefektetési és vagyonkezelő társasága. A Társaság ingatlan portfóliójának fókuszában Budapest áll, és főként irodaházak és kiskereskedelmi ingatlanok alkotják.

A Társaság 2018. júniusában elfogadta 5 éves üzleti stratégiáját, amelyet alapvetően továbbra is követendőnek tart, azonban 2020-ban revidálta azt, melynek részletes bemutatása jelen Információs Dokumentum 5.5. pontjában található. Ennek részét képezi a jelen Információs Dokumentumban ismertetett Kötvénykibocsátás is, továbbá a jelenlegi ingatlan portfólió tisztítása, racionalizálása és földrajzi diverzifikációjának növelése.

A Társaságot többek között tőkepiac-orientált, transzparens működése is megkülönbözteti versenytársaitól, a magán- és intézményi befektetők számára pedig skálázható és diverzifikált belépési lehetőséget jelent a kereskedelmi ingatlanpiacra. A Társaság jelenlegi közkézhányada meghaladja a 47%-ot.

5.3. A Társaság legfontosabb piacainak bemutatása

Az Appennin Nyrt. 2009 óta fontos szereplője a magyarországi kereskedelmi ingatlanpiacnak. 2010 óta a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett vállalat, illetve 2018 óta részvénye a bécsi tőzsde CECE indexének is eleme. Az Appennin Nyrt. teljes piaci kapitalizációja jelenleg ~14 milliárd Ft, tulajdonosi szerkezetében 47%-ot meghaladó közkézhányad áll fenn.

Az Appennin Nyrt. üzleti tevékenységének lényege a kereskedelmi ingatlanpiacon megfelelő hozamot ígérő, diverzifikált szegmensekbe sorolható ingatlanok akvizíciója, üzemeltetése és – kedvező feltételek esetén – értékesítése. A jellemző szegmensek és azok részaránya a portfólión belül 2019. év végén a következők:

- irodaházak; 61%
- kiskereskedelmi egységek; 19%
- logisztikai ingatlanok; 14%
- Club Aliga ingatlankomplexum; 6%

Az irodaházak piacán az Appennin Nyrt. jelenlegi legfontosabb célja a magasabb kategóriába sorolt, nagyobb alapterületű, alacsonyabb üzemeltetési költséggel és magasabb bérleti díjjal menedzselhető elemek részarányának bővítése. A portfólió rendkívül magas kiadottsági aránya (97,3%, a piaci átlagot is több százalékponttal meghaladó érték) erre a szegmensre is igaz. A mai magasabb kategóriát képviselő irodaházak, mint pl. az Üllői út 48. (11400 m²), a jövőben is zászlóshajóként a portfólió kulcselemei maradnak. Cél ugyanakkor, hogy a teljes eszközérték mintegy 10-15%-át kitevő, C kategóriás, kisebb potenciált és nagyobb ráfordításigényt képviselő

ingatlanok értékesítésre kerüljenek, ezzel is növelve a további, prémium kategóriában tervezett akvizíciók finanszírozási biztonságát.

A kiskereskedelmi egységek piacán az Appennin Nyrt. egy jelentős, 18 elemű portfoliót vásárolt 2018-ban, és folytatni kívánja ezt az expanziót. A Társaság meglátása szerint a kiskereskedelmi egységek piacán mind a fogyasztói szokások alakulása, mind a szabályozói környezet fejlődése lényeges befolyásoló tényező, amelynek figyelembevételével egy specifikus hozzáértéssel felépített, kitűnő jövedelemtermelő képességű szegmens alakítható ki.

A logisztikai ingatlanok szegmensébe tartozó egységek jelenleg megfelelő jövedelemtermelő képességgel működnek. Az iparági trendek elemzésével és a tágabb gazdasági környezet figyelembevételével alakítja ki a Társaság a szegmens jövőképét. Megfontolás tárgyát képezi koncentráltabb, nagyobb egyedi értékkel és bérleti díj bevételi potenciállal bíró logisztikai ingatlanok akvizíciója és/vagy fejlesztése.

A Társaság a turisztikában a Club Aliga néven ismert ingatlankomplexumot tulajdonló Pro-Mot Kft. többségi, 74,99%-os tulajdonosaként volt jelen 2019. év végével. A 2007-ben privatizált, 38 hektáros, 55 épületet magában foglaló komplexum részben a kft. tulajdonában, részben pedig vagyonkezelésében van. A jelenlegi üzemeltetési modell kizárólag bérbeadásból biztosít bevételt, de folyamatban van mind a vitorlásokikötőnek, mind pedig a jövőbeni szálláshelyeknek a fejlesztésére vonatkozó elképzelések üzletileg is megalapozott kimunkálása.

A Társaságnak a fentieknek megfelelően a magyarországi ingatlanpiac különböző szegmensein 0,5-2% közé becsülhető részesedése áll fenn. Versenytársainak így gyakorlatilag valamennyi piaci szereplő tekinthető, különös tekintettel a tőzsdén is jelen lévő hazai társaságokra (BIF Nyrt., Graphisoft Park Nyrt.) Tekintettel azonban a piaci részesedés méretére, nem áll fenn olyan kitüntetett versenytársi viszony, amely üzleti kockázatot jelentene, pl. egy oligopol piaci helyzet árversenyének formájában.

Szállítói oldalon a kiemelt partnerek az üzleti szolgáltatást nyújtó cégek, mint pl. a jogi támogatást adó és a könyvvizsgáló társaságok, illetve az üzemeltetésben közreműködő cégek. Vevői oldalon kiemelkedő szerepe a bérlőknek van: a SPAR, a Media Works és a Posta Biztosító a 3 legnagyobb bérlő.

A Társaság közelgő befektetései, illetve jövőbeni stratégiai tervei jelen Információs Dokumentum 5.5 – Az üzleti stratégia összefoglalása című fejezetében kerülnek részletesen bemutatásra.

5.4. Stratégiai partnerek

A Társaságnak jelen Információs Dokumentum idején nincsen jelentős, külső stratégiai partnere.

5.5. Az üzleti stratégia összefoglalása

A Társaság számára, mint tőzsdén jegyzett és magas (47%) közkézhányaddal bíró társaság számára, kiemelt jelentőségű az üzleti stratégia. A Társaság 2009. évi alapítása óta dinamikus fejlődésen és számos változáson ment keresztül. A Társaság 2018. júniusában elfogadta 5 éves üzleti stratégiáját,

amelyet alapvetően továbbra is követendőnek tart, azonban 2020-ban revidálta azt, a meghatározott célszegmensek bővítésével.

A Társaság stratégiájának fő üzenete továbbra is a dinamikus bővülés, megfelelő profitabilitás mellett. A korábban kiemelt iroda és kiskereskedelmi üzletágak mellett megjelenik a turisztikai üzletág és az értékmentés/értékteremtés elve.

Stratégia célszegmensek:

- Az irodaházak piacán a bővülést, magas hozamot ígérő, jó minőségű, elsősorban budapesti irodaépületek szelektív akvizíciójának kell megteremtenie, amelyet idővel az alaposan megválasztott közép-európai piacokon való megjelenés egészíthet ki.
- A kiskereskedelemben: iparági szakértők bevonásával, gondos megtérülési számítások alapján, továbbra is országos diverzifikációval és a mai állományra jellemző alapterületi kategóriában (1000-2000 m²) kívánjuk óvatosan bővíteni a portfóliót.
- Új szegmenseként lép be a turisztika, ahol kiemelkedően jó lokációkon, társbefektetőkkel együtt, olyan nagy ívű fejlesztéseket indít el a társaság, amelyek jellemzően, de nem kizárólag a 2023. évtől termelnek jelentős jövedelmet

Az értékmentés és az értékteremtés elve:

A Társaság az ingatlanpiaci szegmensek vizsgálatán túl általános elvként rögzíteni kívánja, hogy működése során az értékmentés és az értékteremtés elvét vallja. Magyarországon történelmi okokból jelentős az az ingatlanállomány, amely vagy méltatlanul leromlott állagú, vagy elhelyezkedéséhez képest messze alulfejlesztett, kihasználatlan. A Társaság meggyőződése és gyakorlata, hogy ezeket az ingatlanokat felkutatja, a fejlesztési lehetőségeket felméri, a megfelelő egyeztetések lefolytatása után az üzleti értelemben is megtérülést ígérő elemeket akvizálja és fejleszti. Fejlesztéseink során mindezen túl a zöld szemléletet, az energiahatékony és alacsony karbonterhet jelentő megoldásokat is alkalmazni kívánjuk, egybevágóan az értékteremtés hosszú távú szemléletével.

Regionális jelenlét:

A Társaság továbbra is vizsgálja a közép-európai piacokra történő kilépés lehetőségét. Meggyőződésünk, hogy csak nagyon gondos szelekció után, megfelelő helyi szakmai partnerek megválasztásával, és komoly portfólió kialakításának esélyével érdemes megtenni ezt a lépést, ezért várhatóan 2021-re tolódnak a tényleges akvizíciók.

A régióban található érettebb, ezért alacsonyabb hozamú, de kisebb kockázatot hordozó piacok – pl. Lengyelország, Szlovákia – és ellenkezőleg, éretlenebb, magasabb hozamot ígérő, de jelentős kockázatú piacok is, mint pl. Szerbia, Horvátország, Bulgária, a Társaság potenciális terjeszkedési célpontjai között szerepelnek. Szándékunk szerint a kétféle piactípus egy-egy jól megválasztott eleme jelenti majd a Társaság első két külföldi célpiacát.

Új célszegmensek:

A növekedés forrását a meglévő szegmenseken kívül új célszegmensek is adhatják, és ezek körét a Társaság folyamatosan vizsgálja, egyes korlátozásokkal, mint pl. annak az elvárásnak az

érvényesítésével, hogy a mai portfólió elemeihez szervesen illeszkedő területen kerüljön sor a terjeszkedés.

A legegyszerűbben bemutatható példa a logisztika: a Társaság portfóliójában ma is szerepelnek logisztikai elemek, és ezért vizsgálandónak ítéljük, hogy ez a célszegmens kínál-e további lehetőségeket, netán alszegmensekre bontva közelítendő meg.

A Társaság a következő években is folyamatosan értékelni kívánja a hasonló új célszegmensekben jelentkező lehetőségeket, kitartva a mai alaptévékenység elsőbbsége mellett.

6. A pénzügyi helyzet elemzése

Növekedés:

Az Appeninn Csoport 2019. évi közvetlen fedezete 6.394 ezer EUR volt, amely 51,6%-os növekedés a 2018. évihez képest. A jelentős növekedés elsődlegesen a jövedelemtermelő eszközállomány növekedésének köszönhető, másodlagosan pedig a lejáró szerződések piaci szinten történő újra kötésének eredménye. Az Appeninn Csoport 2019. januárjában sikeresen zárta a PRO-MOT Hungária Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság 74,99% tulajdoni hányadának megszerzését, illetve 2019. év november hó 29. napján vételi szándéknyilatkozatot kötött a Budapest III. kerületben található Montevideo utcai több mint 6000 nm-es irodaház adásvétele tekintetében. Az akvizíciós folyamatok mellett a Társaság elindította a további növekedési terveinek megvalósításához szükséges portfóliótisztítást. Az év második felében az Appeninn Csoport több mint 15 ezer négyzetméternyi ingatlant adott bérbe, amelyek között irodaházak, valamint kiskereskedelmi ingatlanok egyaránt szerepeltek. A kiemelt partnerek közül több is meghosszabbította korábbi bérleti szerződését, illetve új bérlőként hazánk egyik vezető médiavállalata is szerződött az Appeninn Csoporttal.

Stabilizálás:

Az Appeninn Csoport 2019. évben 1.053 ezer EUR-t fordított adminisztrációs költségekre, amely 15,9%-os csökkenés 2018. évhez képest. Az új menedzsment hatékonyságnövelő intézkedéseket hozott és elkezdődött a pénzügyi stabilitás kialakítása. Ennek első és egyben kiemelkedő lépése a Növekedési Kötvényprogramban való elindulás. A Társaság számára a Scope Ratings GmbH végezte el a hitelminősítést, amelynek eredményeképpen a kibocsátandó Kötvények minősítése BB-, a vállalat minősítése B+ lett, megfelelően ezzel az MNB Növekedési Kötvényprogram elvárásainak. A Társaság Kötvényeinek BB- minősítése tehát egy fokozattal a Kibocsátó minősítését is felülmúlta. 2019. november 20.-án a Társaság sikeres kötvényaukciót folytatott le, melyből több mint 20 Mrd Ft 10 éves fix kamatozású forráshoz jutott. A forrás felhasználási célja kettős, elsődlegesen a magasabb kockázatú és rövid futamidejű kereskedelmi banki források megújítása, másodlagosan támogatni a további növekedési terveket.

Az Appeninn Csoport 2019. decemberben az ERSTE Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelszerződés alapján 10 millió euró összegű tartozását – a hitel 2025-ig tartó, eredeti futamidejét, mintegy 6 évvel megelőzve – előtörlesztette. Szintén december hónapban az Appeninn BLT Kft. a közte, és az OTP Bank Nyrt. közötti hitelszerződésből fennálló mintegy 12,5 millió euró összegű tartozását – a hitel 2021-ig tartó, eredeti futamidejét mintegy 2 évvel megelőzve – végtörlesztette.

Azzal, hogy a Kibocsátó az Appeninn Csoportot terhelő hitelállomány 40%-át előtörlesztette, további lehetőségek nyíltak meg arra, hogy az Appeninn Csoport finanszírozási lehetőségeit további minőségi ingatlanportfólió bővítésre fordítsa.

Az Appeninn Csoport bruttó működési eredménye meghaladta a 13.796 ezer EUR-t, a teljes tárgyévi átfogó eredmény a 10.215 ezer EUR-t. A jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok ártértékelési eredményével tisztított működési eredményben 2.876 ezer EUR növekedést ért el az Appeninn Csoport egy év alatt (5.858 ezer EUR 2019-ben, míg 2.982 ezer EUR volt 2018-ban), ami 96%-os növekedésnek felel meg. A teljes tárgyévi átfogó eredmény ennél még kedvezőbb képet mutat, hiszen a jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok ártértékelési eredménye nélkül is nyereséges volt az Appeninn Csoport 2019-ben 2.276 ezer EUR-val, ami 4.641 ezer EUR javulás a 2018. évi -2.364 ezer EUR-hoz képest.

A fordulónapot követő jelentősebb események:

Az Appeninn Csoport 2020. év január hó 9. napján adásvételi szerződést kötött a Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság 76 százalékos üzletrésének megvásárlására, mely tranzakció az első negyedév végére lezárult. Ezen felül az Appeninn Csoport Budapest I. kerületében, a Pauler utcában található irodaházat és üzletrészt vásárolt, mellyel 668 négyzetméter kiadható területtel növekedett a kiadható irodaterület nagysága. Valamint a Montevideo utcában található irodaház is az Appeninn Csoport irányítása alá került.

Kiegészítő információk:

A fent bemutatottakon túl, a Társaság és az Appeninn Csoport 2019-es üzleti évének pénzügyi helyzetéről és működési eredményeiről a jelen Információs Dokumentum mellékleteit képező egyedi és konszolidált pénzügyi beszámolók és üzleti jelentések tartalmazznak részletesebb információkat az alábbiak szerint:

- Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők: a Társaság 2019-es konszolidált beszámolója és vezetőségi jelentésének 2. (Az éves beszámoló időszakában elért eredmények és kilátások) és 3. pontja (A Társaság üzleti környezet) (13. o. – 23. o.);
- Árbevétel: a Társaság 2019-es konszolidált, IFRS szerinti beszámolójának 3. (Árbevétel ingatlan bérbeadásból, 28. o.) pontja;
- Működési ráfordítások: a Társaság 2019-es konszolidált, IFRS szerinti beszámolójának 4-7. pontja (29. o. – 31. o.);
- Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA: a Társaság 2019-es konszolidált, IFRS szerinti beszámolója (6. o.);
- Pénzügyi eredmény: a Társaság 2019-es konszolidált, IFRS szerinti beszámolójának 12. (Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele) és 13. pontja (Kamatbevételek és –ráfordítások egyenlege) (37. o. – 38. o.);
- Adózott eredmény: a Társaság 2019-es konszolidált, IFRS szerinti beszámolójának 14. pontja (Jövedelemadók, 38. o.);
- Befektetett eszközök: a Társaság 2019-es konszolidált, IFRS szerinti beszámolójának 17. (Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok) és 18. pontja (Tárgyi eszközök) (40. o. – 44. o.);
- Forgóeszközök: a Társaság 2019-es konszolidált, IFRS szerinti beszámolójának 20-25. pontja (45. o. – 47. o.);
- Források: a Társaság 2019-es konszolidált, IFRS szerinti beszámolójának 26-31. pontja (47. o. – 50. o.);
- Cash Flow: a Társaság 2019-es konszolidált, IFRS szerinti beszámolója (8. o.);
- Információk a Kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről: a Társaság 2019-es konszolidált beszámolója és vezetőségi jelentésének 4.

pontja (A Társaság célja, stratégiája, 23. o.), valamint jelen Információs Dokumentum 5.5 pontja;

- Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárata, fajtája, EU-s és állami támogatások): a Társaság 2019-es konszolidált, IFRS szerinti beszámolójának 26-40. pontja (47. o. – 56. o.).

Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás

2019.12.31-én
végződő üzleti
évre

2018.12.31-én
végződő üzleti
évre

EUR

EUR

Ingtalan bérbeadásból származó bevétel	7 402 438	5 776 756
Ingtalan bérbeadás közvetlen költségei	(1 007 627)	(1 559 283)
Közvetlen fedezet	6 394 811	4 217 473
Adminisztrációs költségek	(1 053 062)	(1 252 527)
Személyi jellegű ráfordítások	(757 075)	(719 054)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	1 137 101	125 151
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	75 527	145 835
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	147 285	484 113
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	7 938 381	18 770 891
Ingtalanokon végzett beruházások (Capex)	(86 139)	(18 905)
Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség	-	-
Bruttó működési eredmény (EBITDA)	13 796 829	21 752 977
Értécsökkenés és amortizáció	(72 820)	(40 541)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	99 991	(1 065 573)
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(2 121 026)	(1 141 805)
Adózás előtti eredmény	11 702 974	19 505 058
Jövedelemadók	412 255	(2 126 656)
Adózott eredmény	12 115 229	17 378 402
Egyéb átfogó eredmény		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbözet	(1 900 031)	(972 493)
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	(1 900 031)	(972 493)
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	10 215 198	16 405 909
Az adózott eredményből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	120 310	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	11 994 919	17 378 402
Teljes átfogó eredményből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	120 310	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	10 094 888	16 405 909
Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben	25,60	36,53
Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben	25,60	36,53

Konzolidált mérleg		2019.12.31.	2018.12.31.
Eszközök		EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok		147 670 000	117 820 822
Tárgyi eszközök		177 664	278 421
Halasztott adó eszközök		92 693	44 386
Befektetett eszközök összesen		147 940 357	118 143 629
Készletek		160 040	161 738
Vevőkövetelések		409 083	493 276
Egyéb rövid lejáratú követelések		442 390	3 302 286
Rövid lejáratra adott kölcsönök		49 537	6 988
Elhatárolások		255 653	59 302
Jövedelemadó követelések		296 583	198 875
Pénz és pénzeszköz egyenértékes		40 991 952	2 968 906
Forgóeszközök összesen		42 605 238	7 191 371
Eszközök összesen		190 545 595	125 335 000
Tőke és források			
Jegyzett tőke		15 217 006	15 217 006
Visszavásárolt saját részvények		-1 171	-305 660
Tartalékok		25 645 230	25 645 230
Átváltási tartalék		-2 710 880	-810 849
Felhalmozott eredmény		34 925 192	22 539 954
A Társaság részvényeseire jutó tőke		73 075 377	62 285 681
Nem ellenőrző részesedések		730 936	-
Tőke és tartalékok összesen		73 806 313	62 285 681
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek		31 751 611	39 740 555
Kötvénytartozás		60 940 494	-
Bérlők által teljesített letétek		301 775	826 117
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		10 503 256	8 501 046
Halasztott adó kötelezettségek		3 565 003	4 331 140
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		107 062 139	53 398 858
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek		7 139 967	7 655 033
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		614 028	158 814
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek		36 003	95 198
Kötelezettségek szállítók felé		993 818	405 002
Adó, illeték kötelezettségek		398 513	747 850
Jövedelemadó kötelezettségek		140 089	65 566
Passzív elhatárolások és céltartalékok		354 725	522 998
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		9 677 143	9 650 461
Kötelezettségek összesen		116 739 282	63 049 319
Tőke és források összesen		190 545 595	125 335 000

7. Tulajdonosok, tisztségviselők, munkavállalók

7.1. Tulajdonosi szerkezet

A Társaság főbb részvényesei nem rendelkeznek a tulajdoni hányaduktól eltérő szavazati jogokkal. A Társaság részvényeiben 5%-nál nagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonosok az alábbiak:

Tulajdonos	Mennyiség (db)	Tulajdoni hányad (%)
BDPST Zrt.	13.879.524 db	29,30%
Zinventive Zrt.	8.684.268 db	18,33%
OTP Ingatlanalap	2.410.372 db	5,09%
Összesen	24.974.164 db	52,72%

7.1.1. A főbb részvényesek bemutatása

BDPST Zrt.

A 2015-ben alapított BDPST Zrt. egy a piaci pozícióját tekintve egyre jelentősebb ingatlanfejlesztő és szállodaüzemeltető vállalkozás. Célja, hogy fejlesztései révén megóvjon, és új funkcióval ruházzon fel jellemzően műemléki védelem alatt álló épületeket.

Zinventive Zrt.

A Zinventive Zrt. szakmai befektetőként jelentős iparági tapasztalattal és szakmai tudással tud hozzájárulni a Társaság ingatlanfejlesztés területén kialakított stratégiájának megvalósításához.

OTP Ingatlanbefektetési Alap

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap célja, hogy olyan ingatlanokat vásároljon a befektetők által rendelkezésre bocsátott pénzen, melyek kedvező bérleti díjbevéttel bírnak, valamint értéknövekedéssel is gyarapítják az Alap vagyont. Az Alap kezelése során fontos szempont a befektetések kockázatának csökkentése, így különböző piaci szegmensekben vásárol ingatlanokat, szakértők által összeválogatva. Ezen elvek figyelembevételével különböző helyszíneken, több típusú, jellemzően irodai, kereskedelmi, logisztikai ingatlant tart és ad bérbe.

7.2. Igazgatási, irányítási és felügyelő szervek

7.2.1. Igazgatótanács

A Társaság ügyvezető szerve – az igazgatóság és a felügyelőbizottság helyett – az egységes irányítási rendszert megvalósító Igazgatótanács, amely legalább 5, legfeljebb 9 természetes személy tagból áll. Az Igazgatótanács tagjai többségének – a Ptk-ban meghatározott kivétellel – a Ptk.-ban meghatározott független személynek kell lennie.

Név	Beosztás	Tagság kezdete	Tagság megszűnése
Bernáth Tamás	Igazgatótanács elnöke	2019.04.23.	határozatlan
Dr. Tóth Judit	Igazgatótanács tagja	2018.08.23.	határozatlan

Malik Zoltán	Igazgatótanács tagja	2018.08.23.	határozatlan
Dr. Szabó Nóra	Igazgatótanács tagja	2019.10.14.	A Társaság 2020. évi rendes közgyűlésének berekesztése
Guttman György Vilmos	Igazgatótanács tagja	2019.10.14.	A Társaság 2020. évi rendes közgyűlésének berekesztése

Az Igazgatótanács tagjainak üzleti elérhetősége megegyezik a Társaság elérhetőségével.

7.2.2. Auditbizottság

A Társaságnál háromtagú Auditbizottság működik, melynek tagjait a Közgyűlés választja az Igazgatótanács tagjai közül.

Név	Beosztás	Tagság kezdete	Tagság megszűnése
Dr. Tóth Judit	Auditbizottság tagja	2018.08.23.	határozatlan
Malik Zoltán	Auditbizottság tagja	2018.08.23.	határozatlan
Guttman György Vilmos	Auditbizottság tagja	2019.10.14.	A Társaság 2020. évi rendes közgyűlésének berekesztése

Az Auditbizottság tagjainak üzleti elérhetősége megegyezik a Társaság elérhetőségével.

7.2.3. Felsővezetés

Név	Beosztás	Munkaviszony kezdete	Munkaviszony megszűnése
Bernáth Tamás	elnök-vezérigazgató	2019.10.16.	határozatlan
Dr. Szabó Nóra	jogi igazgató	2019.07.16.	határozatlan
Bujdosó Péter	gazdasági igazgató	2019.08.01.	határozatlan

A Társaság tudomása szerint a fenti pontban említett személyek által a Társaság számára végzett feladatok, ezen személyek magánérdeke, valamint egyéb feladatai között nem áll fenn összeférhetlenség.

A Társaság nem kötött a fő részvényeseivel, szállítóival, ügyfeleivel, vagy egyéb személyekkel olyan megállapodást vagy egyezséget, amelynek alapján a fenti pontban említett személyeket a Társaságnál betöltött pozíciójukba megválasztották, illetve kinevezték.

7.2.4. Vezető tisztségviselők

Dr. Tóth Judit

A jogász végzettségű szakember diplomáját 2009-ben szerezte a Pécsi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karán, tanulmányai során egy évet külföldön, a németországi Bayreuth Egyetemen töltött, ahol állami jogot hallgatott.

A diploma megszerzését követően egy évet ügyvédjelöltként, majd 2010-13 között a PBE Energiamenedzsment Kft. jogászként dolgozott, ahol elsősorban szerződések előkészítésével és a vállalat jogi ügyeinek intézésével foglalkozott. 2013-tól két éven át a Dr. Hamar Ügyvédi Iroda jogászként ügyfelekkel dolgozott, tárgyalásokon nyújtott jogi képviselést, de hozzá tartozott az iroda HR-ügyeinek intézése is.

Tóth Judit, 2015-ös alapítása óta, vezérigazgatóként vezeti a BDPST Zrt.-t. Az ő tevékenységéhez kötődik a vállalat professzionális struktúrájának kialakítása. Jelenlegi legfontosabb feladata a társaság operatív irányítása és képviselése, a befektetési, illetve stratégiai irányvonalak meghatározása, a jogi és pénzügyi vizsgálatok nyomonkövetése, valamint a toborzási és kiválasztási feladatok ellátása. Vállalatvezetői törekvése, hogy a BDPST Zrt. a magyarországi ingatlanpiac meghatározó szereplőjévé váljon.

Tóth Judit angol és német nyelven beszél, a Bókay Gyermekklinikaért Közhasznú Alapítvány elkötelezett támogatója.

Malik Zoltán

Közgazdász szakember, diplomáit az Oxford Brookes University keretei között szerezte az International Business School képzésein pénzügyi ügyintéző és közgazdász szakokon. Szakmai tapasztalatát karrierje elején előbb az UniCredit Banknál, majd a Kempinski Hotel Corvinus Budapestnél szerezte, 2004 és 2017 között pedig különböző pénzügyi-gazdasági területeken az ExxonMobil Oil Corporation dolgozott, ahol vezetői tapasztalatokat nemzetközi környezetben szerzett. Ez utóbbi helyen 2007-től részlegvezetői igazgatói beosztásban felügyelte előbb a nemzetközi tengeri szállítmányozási kötbérelmezői részleget, majd a bank accounting és a joint interest accounting részleget. Malik Zoltán 2018-tól a BDPST Zrt. vezető controllere.

A szakember angolul anyanyelvi szinten, németül és spanyolul alapfokon beszél.

Guttmann György Vilmos

Szakmai életút: Guttmann György Vilmos 1967-ben diplomázott a Budapesti Közgazdasági Egyetemen, 1985-ben doktori fokozatot, 1986-ban pedig szakközgazdászai képzettséget szerzett, 1992 óta gyakorló tagja a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának. Guttmann György Vilmos több mint 50 év szakmai tapasztalattal rendelkezik a pénzügy-számvitel területén, ez idő alatt több mint egy évtizeden keresztül gyakorló felszámolóbiztosként is tevékenykedett.

Bernáth Tamás

Budapesti Corvinus egyetemen szerzett közgazdászdiplomát, az ELTE ÁJTK-n jogi szakoklevelet, majd az INSEAD-on MBA képesítést. A közgazdasági egyetem mellett a Századvég Politikai Iskolába is járt. Felsőfokú szakmai angol, német és francia nyelvtudással, illetve középfokú olasz és horvát nyelvtudással rendelkezik.

A szakember az elmúlt két évtizedben főként a pénzügyi szektorban tevékenykedett, amely során számos vállalatnál töltött be különböző vezetői pozíciókat. Szakmai karrierjét 2000-ben a McKinsey nemzetközi vezetői tanácsadó cégnél kezdte, 2003-tól pedig az Erste Banknál látott el projektvezetői feladatokat.

2004 és 2010 között a Scale Consulting pénzügyi tanácsadó cég társalapítója és ügyvezetője volt, amely elsősorban a pénzügyi szektor szereplőinek nyújtott üzletfejlesztési, piackutatási és informatikai segítséget. 2010-től 2012-ig pedig a Scale Consultingot 2010-ben felvásárló PwC Magyarország tanácsadási üzletágának partnere volt, ahol elsősorban a közép-európai régió banksoportjaival foglalkozott.

2012 és 2014 között az OTP Bank ügyvezető igazgatójaként a bank közép- és kelet-európai leánybankjainál a KKV-üzletág fejlesztéséért felelt, és az OTP Oroszország igazgatósági tagja is volt. Ezt követően, 2014-től 2016-ig a hitelfedezeti biztosításokra fókuszáló BNP Paribas Cardif biztosító elnök-vezérigazgatójaként tevékenykedett. 2016 novemberétől 2019 márciusáig a Magyar Fejlesztési Bank Zrt. elnök-vezérigazgatójaként dolgozott, amely tisztsége mellett 2017 januárjától a Budapest Bank felügyelőbizottságának elnöke is volt. 2018 áprilisától bankvezetői megbízatásának végéig a Magyar Bankszövetség elnökségi tagja volt. 2019 októberétől az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. elnök-vezérigazgatói pozícióját tölti be.

Dr. Szabó Nóra

1997-ben az Államigazgatási Főiskolán igazgatásszervező diplomát, majd 2005-ben az Eötvös Lóránd Tudományegyetem jogi karán jogász diplomát szerzett. 2006-tól - 2010-ig ügyvédi irodában dolgozott, ezt követően egyéni ügyvédként tevékenykedett. 2017-től 2019-ig az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. jogi és compliance igazgatójaként szerzett tapasztalatokat. 2017-2018 között az MFB Invest Zrt. igazgatóságának elnöke, majd 2018-tól 2019-ig felügyelőbizottságának tagja, továbbá 2019. január és november között a Budapest Bank igazgatóságának tagja.

8. Pénzügyi információk

A Társaság pénzügyi beszámolója (mind a konszolidált, mind az egyedi) a legutolsó lezárt üzleti év vonatkozásában jelen Információs Dokumentum mellékletét képezi. A Kibocsátó az utolsó lezárt, 2019. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó pénzügyi beszámolója óta féléves pénzügyi beszámolót nem tett közzé.

9. A saját tőke 10%-át meghaladó értékre vonatkozó bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági (pl. adó) eljárások

A Társaság nem szerepel félként a saját tőke 10%-át meghaladó értékű bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági eljárásban.

10. Lényeges szerződések

A Társaság szokásos üzletmenetén felül nem kötött olyan fontosabb szerződést, amely értelmében a Társaságot olyan kötelezettség terheli, jogosultság illeti, ami befolyásolná a Társaság megítélését vagy az általa kibocsátott Kötvények értékelését.

11. Információ a kibocsátásról

A kibocsátás két stratégiai célt szolgál. Az első cél a Kibocsátó jelenlegi, mintegy 19 milliárd Ft összvolumenű banki finanszírozásának részleges refinanszírozása a kamatteher rögzítésének, a futamidő

megnyújtásának, egyes ingatlanok fedezeti terheltség alóli felszabadításának és az adósságszolgálati kötelezettségek átstrukturálásának szándékával. A második cél a Kibocsátó magyarországi kereskedelmi ingatlanportfóliójának magas színvonalú, jó jövedelemtermelő képességű elemekkel történő bővítése, valamint a már megkezdett egyeztetéseknek megfelelően a közép-kelet-európai régióban hasonló jellegű ingatlanok akvizíciója. A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetül a Kibocsátó által megtermelt mindenkor rendelkezésre álló szabad cash-flow és a Kibocsátó eszközei szolgálnak.

12. Egyéb, kulcsfontosságúnak ítélt információk

A jelen Információs Dokumentumban bemutatott adatokon felül, a Társaságról és tevékenységéről nincs egyéb, kulcsfontosságúnak ítélt információ.

13. Értékpapírokhoz kapcsolódó információk

A Kötvények a Tpt. 12/B. § (1) bekezdése alapján hitelviszonyt megtestesítő, átruházható értékpapírok. A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése szerint a Kötvényben a Kibocsátó (az adós) arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzüsszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a pénzüsszeget a Kötvény mindenkor tulajdonosának, illetve jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetőleg teljesíti. A Kötvényrendelet szerint a Kötvényeken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el. A Kötvények teljes mennyisége azonos jogokat és kötelezettségeket megtestesítő értékpapírokból áll.

A Kötvények NKP keretében forgalomba hozott Kötvényeknek minősülnek.

13.1. A Kötvényekre vonatkozó alapinformációk

Sorozat megjelölése:	APPENINN 2029/I
Össznévérték:	20.000.000.000 forint
Meghatározott Pénznem:	A Kötvények forintban denomináltak.
Minimális bruttó forgalomba hozatali ár	87,0000%
Névérték:	50.000.000 Ft
Darabszám:	400 darab
Forgalomba Hozatal Napja	2019. november 22.
Kamatszámítás Kezdőnapja:	2019. november 22.
Elszámolási Nap:	2019. november 22.
Értéknapi:	2019. november 22.
Lejárat Napja:	2029. november 22.
Futamidő:	10 év

Kamatszámítási Alap:	Fix kamatozás
Kamat mértéke	3,50%
Kamatozás	Éves kamatozású
Visszaváltási/Kifizetési Alap:	Visszaváltás Névértéken

13.2. A Kötvények fajtája és osztálya

13.2.1. Kötvények fajtája kamatozás szerint

A Kötvények fix kamatozású kötvények.

13.2.2. Kötvények fajtája törlesztés szerint

A Kötvények törlesztése a futamidő végén egy összegben történik (végtörlesztéses Kötvények).

13.2.3. ISIN kód

HU0000359344

13.2.4. Értesítések

A Kötvényekkel kapcsolatos, a Kötvény tulajdonosokhoz címzett, a forgalomba hozatallal kapcsolatos közzétételnek nem minősülő ún. egyéb értesítések akkor tekinthetők a Kibocsátó részéről érvényesen megtettnek, ha azok a közzétételre kerülnek jelen Információs Dokumentum 13.12 pontjában meghatározott közzétételi helyeken.

A Kötvény tulajdonosok a Kibocsátónak szóló értesítéseiket írásban, a Kibocsátó mindenkori székhelyére kötelesek küldeni. A Kibocsátó – amennyiben válaszára kötelezett – válaszlevelét a Kötvény tulajdonos értesítésében megjelölt címére, ennek hiányában az általa ismert címére köteles küldeni azzal, hogy a nem vagy nem megfelelően megadott címből eredő következményekért a Kibocsátó nem felel.

13.3. A Kötvények kibocsátása alapjául szolgáló jogszabályok

A Kötvények kibocsátása alapjául szolgáló jogszabályok többek között a következők:

- Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény;
- a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény;
- az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete (2017. június 14.) az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről;
- a Kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet; és

- a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapírszámla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól szóló 284/2001. (XII.26.) Korm. Rendelet.

13.4. Kötvények típusa, előállítás módja

A Kötvények típusa: névre szóló kötvények.

A Kötvények előállítási módja: A Kötvények dematerializált formában kerültek kiállításra.

A nyilvántartást végző szervezet: KELER.

A névre szóló dematerializált Kötvényekről kiállított Okiratot a Tpt. 9. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján a KELER-nél helyezik letétbe.

13.5. A Kötvények sorrendisége, a Kibocsátó kötelezettségvállalásai

A Kötvények a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Kötvények egymással, illetve (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt Kötvény kötelezettségeivel legalább azonos ranghelyen állnak. Ezen kötelezettség esetleges megsértését a Kibocsátó 6 hónapon belül köteles orvosolni. Ezen 6 hónapos határidő eredménytelen elteltét követően a Kibocsátó köteles a Kötvényeknek a még ki nem fizetett, felhalmozott kamatokkal növelt névértéken történő azonnali visszaváltására (pari passu).

A Kibocsátó vállalja továbbá, hogy a Kötvényekből eredő tartozásának teljes körű rendezéséig nem bocsát ki biztosítékkal fedezett Kötvényeket, melyek a kielégítési rangsorban megelőznék a Kötvények alapján fennálló követelések kielégítését. Ezen kötelezettség esetleges megsértését a Kibocsátó 6 hónapon belül köteles orvosolni. Ezen 6 hónapos határidő eredménytelen elteltét követően a Kibocsátó köteles a Kötvényeknek a még ki nem fizetett, felhalmozott kamatokkal növelt névértéken történő azonnali visszaváltására (negatív pledge).

Amennyiben a Kibocsátó bármely Kötvénye tekintetében az esedékességtől számított 90 napon túl késedelembe esik, úgy ezen 90 napos határidő lejártát követően a Kibocsátó azonnal köteles a Kötvényeknek a még ki nem fizetett, felhalmozott kamatokkal növelt névértéken történő visszaváltására (cross default).

Amennyiben a Kötvények minősítése B+ alá esik, de eléri legalább a B- minősítést és a rákövetkező 2 év során nem kerül sor a Kötvények legalább B+-ra történő felminősítésére, úgy a 2 év elteltét követően a Kibocsátó köteles a Kötvényeknek a még ki nem fizetett, felhalmozott kamatokkal növelt névértéken történő azonnali visszaváltására. Amennyiben a Kötvények minősítése CCC-re vagy annál rosszabbra módosul, úgy a Kibocsátó köteles a Kötvényeknek a még ki nem fizetett, felhalmozott kamatokkal növelt névértéken történő azonnali visszaváltására (külső hitelminősítés romlása).

13.6. A Kötvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást

13.6.1. A Kötvény tulajdonos jogai

A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése szerint a Kötvényben a Kibocsátó (az adós) arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzüsszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a pénzüsszeget a Kötvény mindenkori tulajdonosának, illetve jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetőleg teljesíti. A 285/2001 (XII.26.) Korm. rendelet szerint a Kötvényeken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el.

A Kötvény tulajdonost a Kötvények alapján többek között a következő jogok illetik meg a vonatkozó Kötvényfeltételekben és a jogszabályokban meghatározott feltételekkel:

- a Kötvény lejáratakor a Kibocsátótól a Kötvényben meghatározott névérték és annak az előre meghatározott kamatát követelni;
- a Kötvényt annak futamideje alatt a vonatkozó jogszabályokban meghatározott értékpapír-számlán tartani, illetve azt biztosítékkul adni és elidegeníteni;
- a Tpt.-ben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást kapni a Kibocsátótól vagy közreműködőjétől; és
- gyakorolni a Tpt.-ben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott egyéb jogokat.

13.6.2. A Kötvény tulajdonos, a Kötvény megszerzése és átruházása, valamint ezek korlátjai

A Tpt. 138. § (2) bekezdésének megfelelően a Kötvény tulajdonosára történő hivatkozások a Kötvények vonatkozásában azon személyeket jelentik, akik értékpapír-számláján a Kötvényeket nyilvántartják. A Kötvények csak a KELER mindenkori előírásaival és eljárásaival összhangban, az eladó értékpapír-számlájának megterhelésével és a vevő értékpapír-számláján történő jóváírással ruházhatók át. A Tpt. 6. § (5) bekezdése szerint a Kötvény tulajdonosok nem kérhetik a dematerializált Kötvények nyomdai úton történő előállítását.

A Kötvényeket csak a vonatkozó, hatályos jogszabályokkal és a Kötvények feltételeivel összhangban szerezhetik meg belföldi magánszemélyek, jogi személyek és intézményi befektetők, valamint külföldi magánszemélyek, jogi személyek, szervezetek és intézményi befektetők Magyarországon.

A Kötvények Magyarországon kerülnek kibocsátásra. A Kötvények forgalomba hozatala és értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet.

13.6.3. Irányadó jog és illetékesség

- Irányadó jog

A Kötvényekre, azok érvényességére, hatályosságára és feltételeinek értelmezésére a magyar jog az irányadó.

- Illetékesség

A Kötvényekkel, azok forgalomba hozatalával, a forgalomba hozatal során keletkezett bármely dokumentummal vagy az azokból fakadóan felmerülő bármely vita, jogvita, értelmezési kérdés esetére a magyar jog mindenkor hatályos hatásköri és illetékességi szabályai szerinti magyarországi székhelyű rendes bíróságok illetékesek.

13.7. Kamatok és kamatszámítási módok

(i)	Kamatláb:	Évi 3.50% százalék évente utólag fizetendő
(ii)	Kamatfizetési napok és fix kamatösszegek:	2020.11.22. 1.750.000 Ft / 1 db Kötvény
		2021.11.22. 1.750.000 Ft / 1 db Kötvény
		2022.11.22. 1.750.000 Ft / 1 db Kötvény
		2023.11.22. 1.750.000 Ft / 1 db Kötvény
		2024.11.22. 1.750.000 Ft / 1 db Kötvény
		2025.11.22. 1.750.000 Ft / 1 db Kötvény
		2026.11.22. 1.750.000 Ft / 1 db Kötvény
		2027.11.22. 1.750.000 Ft / 1 db Kötvény
		2028.11.22. 1.750.000 Ft / 1 db Kötvény
		2029.11.22. 1.750.000 Ft / 1 db Kötvény
(iii)	Kamatbázis:	Tényleges/Tényleges (ISMA)
(iv)	Munkanap Szabály:	Következő Munkanap szabály
(v)	Kamatbázis Megállapítási Nap(ok):	2019.11.22; 2020.11.22; 2021.11.22; 2022.11.22; 2023.11.22; 2024.11.22; 2025.11.22; 2026.11.22; 2027.11.22; 2028.11.22; 2029.11.22;
(vi)	A fizetendő összegek kiszámításáért felelős fél:	Fizető Ügynök

A fix kamatozású Kötvények Névértékük után, a Kamatfizetési időszak alatt, a Kamatlábbal megegyező százalékban kifejezett éves ráta alapján kamatoznak. A Kamatláb alapján számított Kamatösszeg a Kamatfizetési napon utólag fizetendő.

13.7.1. Késedelmi Kamat

Az egyes Kötvények a Lejárat Napjától kezdve nem kamatoznak, kivéve, ha a Kötvény tulajdonos megfelelően igazolja, hogy a tőke-, illetve kamatkifizetést a Kibocsátó jogellenesen késlelteti vagy tagadja meg. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész, illetve kamatösszeg kamatai tovább halmozódnak a Ptk. rendelkezései szerinti mértékű késedelmi kamat mértékével mindaddig, amíg az adott Kötvény után járó összeget a Kibocsátó kifizeti.

13.7.2. A kamatok kiszámítását végző személy

A kamatok kiszámítását a Fizető Ügynök végzi.

13.8. Lejárat és a Kötvény törlesztésére vonatkozó rendelkezések

13.8.1. Kifizetések

A Kötvények lejáratkori visszaváltási összege: névérték

A fizetés módja

A Kötvényeken alapuló kifizetésekre mindenkor vonatkoznak a kifizetés helyén érvényes pénzügyi, adó és egyéb jogszabályok, rendelkezések, így különösen a KELER szabályzatai és előírásai.

A Kötvényekkel kapcsolatos fizetéseket a Fizető Ügynök banki átutalással teljesíti a Kötvény tulajdonosok felé. A kifizetéseket az adott Kötvényeket illetően állománnyal rendelkező értékpapír-számlavezetők részére kell teljesíteni, a KELER vonatkozó mindenkor hatályos szabályzatával, rendelkezéseivel összhangban. Az esedékes fizetésre az jogosult, akinek értékpapírszámláján a KELER mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott fordulónapon a Kötvényt nyilvántartják. A Kötvények tekintetében a Kötvényfeltételekkel összhangban teljesített kifizetéseket a Kötvény tulajdonosoknak teljesített megfelelő kifizetéseknek kell tekinteni, és a Kibocsátó az így kifizetett összegekkel kapcsolatban mentesül minden kötelezettség alól.

Abban az esetben, ha a Kötvények (vagy azok egy részének) visszafizetése a Kötvényfeltételeknek megfelelően esedékessé válik, illetve azok lejártak, de még nem történt meg a teljes kifizetés a Kötvény tulajdonosoknak, akkor a Kötvények egyes tulajdonosai a Kötvényeket nyilvántartó értékpapír-számlára hivatkozva a Kibocsátó ellen jogosultak az illetékes bíróság előtt eljárást kezdeményezni, kivéve azt az esetet, ha a vonatkozó esedékességi dátumtól számított hét napos időszakon belül a Kötvényekkel kapcsolatban az esedékes összeg teljes megfizetése megtörténik a Kötvény tulajdonosok javára a Kötvényfeltételekkel összhangban.

13.8.2. Törlesztés és Visszaváltás, Kötvények lejárat előtti visszaváltása/ visszavásárlása

Kötvények törlesztése:

A Kibocsátó a Fizető Ügynökön keresztül a Lejárat Napon kifizeti a lejáratkori visszaváltási összeget a Kötvény tulajdonosnak.

A Kötvény lejárat előtti visszaváltására egyoldalúan, a Kötvény tulajdonossal történő külön megállapodás nélkül, kizárólag a jelen Információs Dokumentum 13.5 pontjában meghatározott esetekben, az ott meghatározott feltételekkel van mód.

A Kibocsátó a Kötvény tulajdonossal történő megállapodás alapján, a megállapodásban meghatározott áron a Kötvény tulajdonos birtokában lévő Kötvényeket, vagy azok egy részét visszavásárolhatja. A Kibocsátó vállalja, hogy a sorozat egy részének a futamidő lejáratá előtti visszavásárlása esetén legalább olyan arányban vásárol vissza abból az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB a sorozatból Kötvénnyel rendelkezik a visszavásárlás időpontjában. A visszavásárolt Kötvények esetleges érvénytelenítéséről, illetve törléséről saját hatáskörben a Kibocsátó dönt.

13.9. A Kötvény tulajdonosok képviselése a Kötvények futamideje alatt

A Kötvény tulajdonosának eljárása személyesen vagy (eseti vagy állandó meghatalmazással) képviselő útján is történhet, amennyiben azt – többek között – jogszabály nem zárja ki. A nem természetes személy Befektetőt/Kötvény tulajdonost a jogszabályban és/vagy működési formája szerinti szerződésben vagy annak alapján meghatározott természetes személyek képviselik a jogszabályban, szerződésben meghatározott módon és terjedelemben.

A Kibocsátó a Kötvény tulajdonosokat képviselő szervezetet nem nevez meg és ilyen képviselőre vonatkozó szabályokat nem állapít meg.

13.10. A Kötvények kiállításának helye és időpontja (keletkeztetésének értéknapja)

A Kötvények kiállításának helye Budapest, időpontja (keletkeztetésének értéknapja) 2019. november 22.

13.11. A Kötvények szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások leírása

A Kötvények szabadon átruházhatók.

A Kötvények csak a KELER mindenkor előírásaival és eljárásaival összhangban, az eladó értékpapír-számlájának megterhelésével és a vevő értékpapír-számláján történő jóváírással ruházhatók át. A Tpt. 6. § (5) bekezdése szerint a Kötvény tulajdonosok nem kérhetik a dematerializált Kötvények nyomdai úton történő előállítását.

A Kötvényeket csak a vonatkozó, hatályos jogszabályokkal és a Kötvények feltételeivel összhangban szerezhetik meg belföldi magánszemélyek, jogi személyek és intézményi befektetők, valamint külföldi magánszemélyek, jogi személyek, szervezetek és intézményi befektetők Magyarországon.

A Kötvények Magyarországon kerülnek kibocsátásra. A Kötvények forgalomba hozatala és értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet.

A Kötvényekre vonatkozóan a jelen Információs Dokumentumban meghatározottakon kívül nincsen átruházási korlátozás.

13.12. A Kötvény tulajdonosok tájékoztatásának módja

A Kibocsátó a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit a <http://www.appeninholding.com/> című honlapján, a BÉT <http://bet.hu> című honlapján és az MNB által üzemeltetett <https://kozzetetelek.mnb.hu/> (<https://kozzetetelek.hu>) című honlapon jelenti meg, illetve ha vonatkozó jogszabály kifejezetten így rendelkezik, akkor a Kibocsátó hirdetménye közzétételre kerül a Céglőnyben is.

A Kibocsátó a rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettségei alá eső információkat a fentiek mellett a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet rendelkezései szerint egy honlappal rendelkező média szerkesztőségének is megküldi.

Amennyiben a Kötvények futamideje alatt a Kibocsátó olyan körülményekbe ütközik, amelyek meggátolják, vagy akadályozhatják a határidőben történő teljesítést, úgy a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) Munkanapon belül közvetlenül írásban, egyidejűleg értesíteni a Kötvény tulajdonosokat a késedelemről, annak okáról az orvoslás, illetve hasonló eset elkerülése céljából tett és tenni szándékozott intézkedésekről, illetve várható időtartamáról.

13.13. NKP-val kapcsolatos rendelkezések

A Kötvényeknek az NKP-ra tekintettel a következő feltételeknek kell megfelelniük:

- a kibocsátás helye: Magyarország;
- devizaneme: forint;
- eredeti futamideje: minimum 3 év, maximum 10 év;
- kamatozás típusa: fix, változó vagy zéró kupon (Diszkont kötvény);
- a kibocsátáskor forgalomba hozott mennyiség minimum 1 Mrd Ft;
- a névérték legalább 100 ezer eurónak megfelelő forintösszeg;
- a Kibocsátó legalább B+ vagy annak megfelelő hitelminősítéssel rendelkezik egy, az Európai Értékpapírpiaci hatóság (ESMA) által nyilvántartásba vett, felügyelt és az MNB által a jegybanki fedezetértékelés körében elfogadott hitelminősítőtől;
- az értékpapír be van vezetve a BÉT által működtetett valamely kereskedési helyszínére, illetve az elsődleges piaci vásárlások esetén a Kibocsátó írásban kötelezettséget vállalt arra, hogy a bevezetés legkésőbb a forgalomba hozatal lezárását követő 180 napon belül megtörténik és az értékpapírt a Kibocsátó lejáratig forgalomban tartja;
- átváltás útján, vagy az általa megtestesített jog gyakorlásával nem ad jogot valamely más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére;
- a kibocsátás során a Befektetőknek vételre ajánlott értékpapírok teljes mennyisége azonos jogokat és kötelezettségeket megtestesítő értékpapírokból áll.
- a Kibocsátó vállalja, hogy a sorozat egy részének a futamidő lejáratá előtti visszavásárlása esetén legalább olyan arányban vásárol vissza abból az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB a sorozatból Kötvénnyel rendelkezik a visszavásárlás időpontjában.

A Kibocsátó kifejezetten vállalja, hogy (i) tartózkodik minden olyan ügylettől vagy ügylet együttestől, konstrukciótól, ami önmagában vagy együttes hatásait tekintve alkalmas lehet arra, hogy azon

vállalatcsoport tagjától, vagy a vállalatcsoportba tartozó vállalat tulajdonosától, illetve tulajdonosának közeli hozzátartozójától az NKP-ban kibocsátott Kötvény révén történő forrásbevonást valósítsa meg, amelynek a Kibocsátó a csoporttagja illetve, hogy (ii) az MNB felhívására a feltétel teljesülésének ellenőrzése céljára eseti adatszolgáltatást teljesít.

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy legalább egy Árjegyző az értékpapír teljes futamidejére megállapodást (árjegyzési szerződést) köt a BÉT-tel a kereskedési helyszínen kötelező érvényű árjegyzés fenntartásáról, melynek keretében:

- az Árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart,
- az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100 ezer eurónak megfelelő forintösszeget,
- a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.

13.14. Hitelkockázati besorolás

Az NKP-ban való esetleges részvétellel kapcsolatban az MNB felkérésére a Scope Ratings GmbH elvégezte a Társaság hitelminősítését. A Társaság minősítése: B+/Stable. Az NKP keretén belül kibocsátandó Kötvények minősítése: BB-.

13.15. A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete

A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetéül a Kibocsátó által megtermelt mindenkor rendelkezésre álló szabad cash-flow és a Kibocsátó eszközei szolgálnak.

13.16. Kötvényre vonatkozó határozatok

A Kibocsátó 2019. november 5. napján hozott 3/2019. (XII.05) számú közgyűlési határozatával döntött Kötvények zártkörű kibocsátásáról, és felhatalmazta a Kibocsátó Igazgatótanácsát a Kötvények zártkörű forgalomban történő kibocsátása részleteinek kidolgozásával.

13.17. Multilaterális kereskedési rendszerek (MTF)

Jelen Információs Dokumentum abból a célból készült, hogy a Kötvények regisztrálásra kerüljenek a BÉT XBond piacára. Jelen Információs Dokumentum tárgyát képező Kötvényekkel más szabályozott vagy azzal egyenértékű piacon nem kereskednek.

13.18. Árjegyzési megállapodás

A Kötvényekhez kapcsolódó árjegyzői feladatokat a BÉT XBond piacon az Árjegyző látja el, az alábbi főbb feltételek mentén:

- az Árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz, amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart;

- a fent ismertetett ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100 ezer EUR-nak megfelelő forintösszeget vagy legalább 1 darab értékpapírra vonatkozik;
- a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.

13.19. Fizető Ügynöki megállapodás

A Kötvényekhez kapcsolódó, jelen Információs Dokumentumban ismertetett Fizető Ügynöki feladatok ellátására a Kibocsátó az Unicredit Bank Hungary Zrt-vel kötött megállapodást fizető banki szolgáltatás ellátására vonatkozóan.

A megállapodás értelmében a Fizető Ügynök köteles a Kötvényekkel kapcsolatos minden kifizetést (a Kötvényfeltételek mentén), így különösen a:

- kamatfizetést,
- a Kötvények lejáratkori visszaváltási összegét,
- a Kötvények lejárat előtti visszavásárlási összegét, és
- a Kötvények lejárat előtti visszaváltási összegét

a Befektetők felé teljesíteni.

14. Megtekinthető dokumentumok

Az alábbi dokumentumokba (vagy másolataikba) megtekinthetők a Kibocsátó weboldalán, a <http://www.appeninnholding.com/> címen:

- a Kibocsátó alapító okirata és Alapszabálya;
- a Kibocsátóra vonatkozó korábbi pénzügyi beszámolóit.

15. Definíciós jegyzék

A jelen Információs Dokumentumban szerepelő egyes kifejezések az alábbi jelentéssel bírnak:

Auditbizottság	A Kibocsátó auditbizottsága
Igazgatótanács	A Kibocsátó igazgatótanácsa
Közgyűlés	A Kibocsátó közgyűlése
BÉT	Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; Cg. 01-10-044764)
MNB	Magyar Nemzeti Bank (ügyfélszolgálat: 1013 Budapest, Krisztina körút 39., székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 9.)
Ptk.	a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
Tpt.	A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény
Társaság, Kibocsátó, Appeninn Nyrt.	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1., Cg. 01-10-046538)
Kötvény	A Társaság által kibocsátott, HU0000359344 ISIN kódú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír

Befektető	A Kötvények jelenlegi, illetve jövőbeni, potenciális tulajdonosai
Appeninn Csoport	A Kibocsátó és annak leányvállalatai együttesen értelmezve
XBond	A BÉT által működtetett multilaterális kereskedési rendszer, amely harmadik felek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra irányuló, vételi és eladási szándékát hozza össze megkülönböztetésmentes módon, szerződést eredményezve
KELER	KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; Cg. 01-10-042346)
NKP	Az MNB által indított Növekedési Kötvényprogram
Kamatláb	A Kötvényekre vonatkozóan mindenkor fizetendő kamat mértéke éves szinten, amely a Kötvényfeltételek rendelkezései alapján kerül meghatározásra vagy azok szerint számítandó
Kamatfizetési nap	Bármely Kötvény vonatkozásában az a nap, amelyen esedékessé válik a Kötvény után fizetendő Kamatösszeg
Fizető Ügynök	Unicredit Bank Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; Cg. 01-10-041348)
Árjegyző	MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1122 Budapest, Pethényi köz 10.; Cg. 01-10-041206)
Kamatösszeg	A Kötvények után fizetendő kamat összege az adott Kamatfizetési időszakra vonatkozóan
Kötvényfeltételek	Jelen Információs Dokumentumban ismertetett, a Kötvényekre vonatkozó egyes feltételek, kitételek
Kamatfizetési időszak	A Kamatfizetési időszak a Kamatszámítási kezdőnapon (ezt a napot is beleértve) kezdődő időszak, amely az első Kamatfizetési napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget és minden következő időszak, amely a Kamatfizetési napon (ezt a napot is beleértve) kezdődik és az azt követő Kamatfizetési napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget, azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési nap a Lejárat Napja
Lejárat Napja	Az a nap, amelyen a Kötvények esedékessé és visszafizetendővé válnak

Kamatbázis	A Kamatfizetési időszak napjainak tényleges száma osztva (1) a Kamatbázis Megállapítási Időszak napjai számának és (2) az egy naptári évben előforduló Kamatbázis Megállapítási Napok számának szorzatával
Kamatbázis Megállapítási Időszak	A Kamatbázis Megállapítási Időszak minden egyes, a Kamatbázis Megállapítási Naptól (azt is beleértve) kezdődő, a következő Kamatbázis Megállapítási Napig (de azt nem beleértve) terjedő időszak
Munkanap Szabály	Ha valamely Kamatfizetési nap nem Munkanapra esik, akkor a következő Munkanap Szabálya alapján a kamat fizetését az ilyen Kamatfizetési napot követő első Munkanapon kell teljesíteni. A Kötvény tulajdonost az ilyen elhalasztott fizetés miatt többlet kamat vagy egyéb kifizetés nem illeti meg
Munkanap	Minden olyan nap, amelyen a kereskedelmi bankok, pénz és devizapiacok Budapesten kifizetéseket illetve elszámolásokat hajtanak végre, és amelyen a KELER is nyitva tart
Elszámolási Nap	A forgalomba hozatalból származó bevételek és az azzal kapcsolatos díjak és költségek elszámolására kijelölt nap.

16. Mellékletek

Jelen Információs Dokumentum részét képezik az alábbi mellékletek:

- 1.** A Társaság 2019-es egyedi beszámolója és vezetőségi jelentése;
- 2.** A Társaság 2019-es konszolidált beszámolója és vezetőségi jelentése;
- 3.** A Társaság 2019-es egyedi, IFRS szerinti beszámolója;
- 4.** A Társaság 2019-es konszolidált, IFRS szerinti beszámolója;
- 5.** A Társaság 2019-es egyedi beszámolójára vonatkozó könyvvizsgálói jelentés;
- 6.** A Társaság 2019-es konszolidált beszámolójára vonatkozó könyvvizsgálói jelentés.